



كراسة الشروط والمواصفات

مشروع استثمار وتطوير فندقين في مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة
(تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة)



الفهرس

٤.....	المقدمة:
٤.....	٢. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:
٥.....	٣. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:
٦.....	٤. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:
٦.....	٥. نطاق العمل:
٧.....	٦. الشروط والأحكام العامة لطلب تقديم العروض:
٨.....	٧. تقديم العروض:
٩.....	٨. سحب العطاء أو التعديل:
٩.....	٩. استلام وفتح العروض:
٩.....	١٠. الترسية والتعاقد:
٩.....	١١. شروط وأحكام مقدمي العطاءات:
٩.....	١٢. معايير تقييم العروض:
١١.....	١٣. متطلبات تقديم العروض:
١١.....	١٤. مخرجات مقدم العطاء:
١١.....	١٥. تعليمات إلى مقدمي العطاءات:
١٢.....	١٦. أسلوب العمل:
١٢.....	١٧. مدة العقد وفترة التجهيز:
١٢.....	١٨. الجدول الزمني:
١٢.....	١٩. العائد السنوي للوزارة وآلية الدفع:
١٣.....	٢٠. زيادة العائد السنوي للوزارة:
١٣.....	٢١. دفع المستحقات:
١٣.....	٢٢. شروط ومتطلبات التصميم:
١٣.....	٢٣. خبرة العمل في انشاء وتشغيل وصيانة مرافق رياضية وتجارية وفندقية:
١٤.....	٢٤. الضمان البنكي:
١٤.....	٢٥. المسح الميداني للموقع:
١٥.....	٢٦. العملة:
١٥.....	٢٧. لغة العطاء:



١٥.....	٢٨. التكلفة:
١٥.....	٢٩. طرق تواصل المتنافسين مع الوزارة:
١٥.....	٣٠. الاضرار التي تلحق بالأشخاص والممتلكات:
١٥.....	٣١. الشروط الخاصة:
١٩.....	٣٢. الاشتراطات الفنية والنظامية المتعلقة بالمشروع:
٢٩.....	٣٣. الفصل في النزاع بين الطرفين:
٣٠.....	نموذج تقديم العطاء للمنافسة:
٣٢.....	محضر تسليم الموقع
٣٣.....	إقرار من المستثمر:



المقدمة:

انطلاقاً من أهداف وتطلعات وزارة الرياضة في تشجيع القطاع الخاص من خلال مبادرة "تشجيع القطاع الخاص على المساهمة في تنمية القطاع الرياضي" وهي جزء من برنامج جودة الحياة ورؤية المملكة ٢٠٣٠؛ وسعيًا من الوزارة في تنمية منشآتها من خلال استثمارها بما لا يتعارض مع الهدف الأساسي من إنشائها، ورغبة الوزارة بطرح منافسة (تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع فندقي داخل مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة) للاستثمار.

٢. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد تطويره وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع فندقي في مدينة الملك عبدالله، جدة)
الموقع	موقع تنفيذ المشروع محل التعاقد والعائد ملكيته للوزارة (مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة)
الوزارة	وزارة الرياضة (المالك)
الأمانة	أمانة محافظة جدة
الهيئة	هيئة تطوير محافظة جدة
المبنى التجاري	منشآت فندقية
الإدارة المشرفة	وكالة التخطيط الاستراتيجي والاستثمار في وزارة الرياضة
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المستثمر	هو طرف العقد الثاني ومقدم العطاء الفائز بالمنافسة
المنافسة	عملية تنافسية تهدف إلى الوصول لأعلى عائد من خلال إتاحة الفرصة لجميع المتنافسين
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
العرض الفني	العرض المُقدم من المتنافس والمشتمل على معلومات مقدم العطاء والشروط والمواصفات والمعايير الفنية
العرض المالي	العرض المُقدم من المتنافس والمتضمن قيمة العطاء.
العقد	يُقصد به العقد المرفق في الملحق (٦) من هذه الكراسة.
الملحقات	يُقصد بها الملحق الواردة والتي تعتبر مكملة لبنود هذه الكراسة.



٣. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

م	المستند	مرفق وموقع	غير مرفق
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المنشآت الرياضية والتجارية والترفيهية		
٧	خطاب ضمان بنكي ساري المفعول لمدة (٣٥) سنة من التاريخ المحدد لفتح العروض من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي		
٨	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	صورة اثبات العنوان الوطني		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر		
١٤	تقديم شرح عن فهم المتقدم لمتطلبات العمل والنطاق، وتوضيح للطريقة التي يتبعها لإنجاز الأعمال المطلوبة لتلبية حاجات الوزارة والمشروع وفق جدول زمني، اهم المخاطر وطريقه ادارتها		
١٥	وصف تفصيلي لخطة إدارة عمل المشروع لكامل دورة حياة المشروع متضمنه خطة العمل والجدول الزمني وإدارة الاتصال والجودة وادارتها والتقارير الدورية		



٤. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:

البيان	التاريخ المحدد
تاريخ الإعلان	لمعرفة تواريخ الإجراءات الموضحة في الجدول يرجى الاطلاع على ما تحدده الوزارة في منصة "فرص"
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	
موعد فتح المظاريف	
إعلان نتيجة المنافسة	
موعد الإخطار بالترسية	
تاريخ التوقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم العقار
موعد سداد أجرة السنة الأولى	خلال عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية
قيمة كراسة الشروط والمواصفات ألفان وخمسمائة (٢٥٠٠) ريال سعودي فقط	

٥. نطاق العمل:

يتمثل نطاق عمل الجهة الراغبة باستثمار أرض الوزارة الواقعة ضمن مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة لغرض الانتفاع منها من خلال تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة منشآت فندقية وتحصيل عوائدها واستغلالها خلال مدة العقد بشرط عدم تعارضها مع قيود الوزارة والجهات التجارية والحكومية ذات العلاقة، مقابل مشاركة العوائد مع ضمان الحد الأدنى السنوي للوزارة خلال مدة الانتفاع وسريان العقد، مع مراعاة أن تكاليف التصاميم والإنشاء والتشغيل والصيانة الدورية للمشروع يتكفل بها المستثمر ومشمولة ضمن نطاق أعماله.

موقع الأرض ومزاياها

يتميز الموقع المعني بإمكانية الوصول المباشر من طريق الأمير خالد بن عبدالله، والوصول غير المباشر من طريق الحرمين السريع، وطريق الأمير طلال بن منصور، وطريق الأمير محمد بن عبدالله الفيصل وطريق المدينة المنورة. ويتمتع الموقع المعني بإمكانية عالية للوصول والرؤية، حيث يقع عند تقاطع طريقين بارزين. يستفيد الموقع المعني من قربته من مشاريع بارزة، بما في ذلك استاد الملك عبدالله بن عبدالعزيز، مركز ذا فيلج التجاري، ومشروع مدينة جدة الاقتصادية. وبالإضافة إلى ذلك، يتميز الموقع من قربته من مطار الملك عبدالعزيز الدولي مما يعزز جاذبيته وإمكانية جذب الزوار. تبلغ مساحة الأرض ١٥,٩٠٠ متر مربع، مما يسمح بخيارات تطوير متعددة.



رؤية المشروع والأهداف:

هدفنا الرئيسي هو إنشاء فندقين فاخرين (٤ و ٥ نجوم). سيكون الهدف لكل فندق كالتالي:

فندق ٥ نجوم: يستهدف بشكل رئيسي زوار المنطقة والمدينة الرياضية ولا يقل عن ٢٣٨ غرفة.

فندق ٤ نجوم: يستهدف بشكل رئيسي لاعبي ومنسوبي الفرق والمنتخبات الرياضية المشاركة في البطولات المقامة في مدينة الملك عبدالله الرياضية ولا يقل عن ٢١٧ غرفة.

ستتضمن مجموعة الوحدات غرف قياسية وديلوكس وأجنحة، بالإضافة إلى مرافق تتناسب مع احتياجات الفئات المستهدفة وأعدادها. سيتم توفير مواقف سيارات لاستيعاب لا يقل عن ٢٧٠ مركبة لتلبية احتياجات الزوار، أو كما تشترطه أنظمة وضوابط البناء في المنطقة وما سينتج عن تطوير المخطط العام الجديد لمدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة.

متطلبات التصميم والتطوير:

مشاركة المجتمع هي من أقصى أهمية. نتوقع من المستثمرين أن لا يقوموا فقط ببناء هذه المرافق، بل أيضاً ضمان سهولة وصول المجتمع المحلي إليها حيث ضمان توفير إمكانية الوصول بأسعار معقولة وشمولية لمرافق الرياضة في المنطقة المحيطة هو جزء أساسي من رؤيتنا، مع التركيز القوي على تكاملها بسلاسة مع الجوانب التجارية للتطوير.

نتوقع أن يقوم المستثمر ببناء المشروع بشكل يضمن سهولة الوصول اليه وبأسعار معقولة، مع التركيز على تكامل المشروع مع الجوانب الأخرى في مدينة الملك عبدالله الرياضية الأخرى.

يجب على المستثمر الالتزام بالهوية العمرانية للمحاور الرئيسية في مدينة جدة، والطابع المعماري المستخدم في مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة.

يجب على المستثمر الالتزام بالهوية العمرانية للمحاور الرئيسية بمدينة جدة والدلائل الاسترشادية الصادرة بحقها من الأمانة والهيئة.

٦. الشروط والأحكام العامة لطلب تقديم العروض:

- تخضع هذه المنافسة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والتي تطبق الوزارة الأحكام الواردة فيها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٣) وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠١ هـ. والمتوج بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠٣ هـ.
- يلتزم مقدم العطاء باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لضمان التحقق من دقة المعلومات المتعلقة بالمنافسة ليتسنى له تقديم عرضاً متوافقاً مع جميع الشروط والمواصفات المطلوبة مع الأخذ بالاعتبار جميع الشروط التعاقدية، كما يجب على جميع مقدمي العطاءات الإلمام بجميع الأنظمة والقرارات ذات العلاقة بالمنافسة وفهم نطاق العمل ومراعاة ذلك عند تحديد الأسعار، وستقوم الوزارة بتقديم كافة ما لديها من معلومات تخص المشروع محل المنافسة بما يمكنهم من تقييم الفرصة في هذا الشأن.



- يلتزم مقدمي العطاءات بعدم إفشاء أي بيانات، أو رسومات، أو وثائق، أو معلومات تتعلق بالمنافسة سواءً كانت تحريرية، أو شفوية، أو استغلالها، أو الإفصاح عنها. ويسري ذلك على كل ما بحوزته أو ما يكون قد اطلع عليه في العرض من أسرار وتعاملات أو شؤون تخص الوزارة، كما لا يجوز للمتنافسين نشر أي معلومة عن المنافسة وكل ما يتعلق بها عبر كافة وسائل الإعلام إلا بعد أخذ موافقة كتابية من الوزارة مسبقاً.

٧. تقديم العروض:

يجب أن يُرفق مقدم العطاء مع عرضه الوثائق والتراخيص التالية: (على أن تكون سارية المفعول)

- السجل التجاري
- شهادة تسديد الزكاة أو الضريبة.
- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية بتسجيل المنشأة في المؤسسة، وتسديد الحقوق التأمينية.
- شهادة الانتماء للغرفة التجارية.
- رخصة الاستثمار إذا كان المتنافس مرخصاً وفقاً لنظام (الاستثمار الأجنبي).
- شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف.
- مشهد زيارة موقع من إدارة المنشأة
- الجدول الزمني لتنفيذ المشروع
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع، والذي توضح فيه الشركة نسبة مشاركة الإيرادات المستحق للوزارة والحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة والضمان البنكي.

يجب على مقدم العطاء مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات على نماذج أصلية إلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية 'فرص'، وفي حال وجود خلل تقني يتم تسليمها عبر البريد الإلكتروني التالي (INVESTMENT@MOS.GOV.SA)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه في العنوان الوطني للوزارة الموضح أدناه:

العنوان:	وزارة الرياضة ٣٠٩٣ الجامعة - حي الملز. رقم الوحدة: ٢
الهاتف	٠١١٤٠١٨٨٨٨٨
المدينة	الرياض
الرمز البريدي	٩٣٥٩ - ١٢٦٤١
البريد الإلكتروني	INVESTMENT@MOS.GOV.SA



٨. سحب العطاء أو التعديل:

يجوز لمقدم العطاء سحب أو تعديل العرض قبل الموعد المحدد لفتح العروض، بشرط أن تكون وزارة الرياضة قد تلقت إخطارًا كتابيًا موقعًا بالانسحاب أو التعديل قبل هذا التاريخ والوقت.

٩. استلام وفتح العروض:

تتولى لجنة فتح المظاريف عملية فتح العروض وإعلان الأسعار الواردة أمام المتنافسين.

١٠. الترسية والتعاقد:

- ١- ترفع لجنة الاستثمار توصيتها لصاحب الصلاحية بالترسية أو بالإلغاء.
- ٢- يجوز للوزارة إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المتنافس عن مراجعة الوزارة لإكمال إجراءات التعاقد خلال مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية، وللوزارة في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المتنافس، كما يجوز بقرار من الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- ٣- يجوز للوزارة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة ماليًا.
- ٤- في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الوزارة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

١١. شروط وأحكام مقامي العطاءات:

يجب على مقدم العطاء تسليم نموذج تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع بدون أي نفقات رأسمالية Capex أو نفقات تشغيلية Opex على الوزارة.

١٢. معايير تقييم العروض:

- معايير التقييم الأساسية
- تقديم مشاهد زيارة موقع (ويستبعد العرض المخالف)



معايير التقييم الفنية:

رقم البند	المعيار الفني	الوزن	التقييم
١	تحليل الموقع	١٠	
٢	تقديم اقتراح يظهر الابتكار في التصميم لتشغيل المشروع.	١٠	
٣	حدّث التقنية المستخدمة للمشروع	٢٠	
٤	تقديم خبرات سابقة لمشاريع مماثلة بعدد ثلاث مشاريع مشابهة من حيث القيمة الفنية والمالية (يتم احتساب ١٠ نقاط لكل مشروع)	٣٠	
٥	تقديم السيرة الذاتية لفريق العمل أو الطاقم الفني المقترح المختص بإدارة المشروع.	٢٠	
٦	البرنامج الزمني مع فترة الانشاء والتجهيز	١٠	

يتم استبعاد المتنافس الحاصل على اقل ٧٠٪ من معايير التقييم الفنية

- معايير التقييم المالية:

بعد حصول المتنافس على ٧٠ نقطة وما فوق في تقييم العرض الفني وبعد التحقق من اكتمال مستندات العرض المالي،

يتم تقييم العطاءات المستلمة المجتازة للتقييم الفني، وفق التالي:

رقم البند	بنود التقييم	الوزن	معادلة احتساب الدرجة
أولاً	النسبة المئوية للوزارة من العائد السنوي من دخل المشروع.	٢٠٪	(قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) x ٢٠٪
ثانياً	الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة.	٨٠٪	(قيمة العرض/ العرض صاحب الرقم الأعلى في البند) x ٨٠٪

- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (النسبة المئوية للوزارة من العائد السنوي من دخل المشروع) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى من البند.
- يحصل العرض صاحب الرقم الأعلى في بند (الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة) على الدرجة الكاملة في البند ويتم ترتيب بقية العروض بناءً على نسبتهم من الرقم الأعلى في البند.
- يتم ترتيب العروض بشكل نهائي بناءً على العرض الأعلى في مجموع الدرجة الموزونة للبندين.
- مثال توضيحي (جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):



البند	العرض الأول	العرض الثاني
النسبة المئوية للوزارة من العائد السنوي من دخل المشروع	٪٢٠	٪١٥
الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة	٧٠ مليون ريال	٧٥ مليون ريال
درجة تقييم البند الأول (من ٪٢٠)	٢٠	١٥
درجة تقييم البند الثاني (من ٪٨٠)	٧٤,٧	٨٠
الدرجة النهائية	٩٤,٧	٩٥,٠
ترتيب العروض	ثاني أفضل عرض	أفضل عرض

١٣. متطلبات تقديم العروض:

تقدم وثائق العرض في مطروفين / مستنديين احدهما فني والأخر مالي

وثائق العرض الفني:

- خطاب العرض الفني
- متطلبات معايير التقييم الأساسية والفنية والسجلات والتراخيص النظامية سارية الصلاحية الواردة في البند رقم (٧)

وثائق العرض المالي:

- خطاب العرض المالي
- الضمان البنكي بقيمة لا تقل عن (٪٢٥) من قيمة العطاء السنوي.

١٤. مخرجات مقدم العطاء:

يجب على مقدم العطاء تصميم وإنشاء وتشغيل وصيانة منشآت فندقية. مع الأخذ بعين الاعتبار كافة التراخيص المطلوبة من الجهات الحكومية والخاصة المعنية لتنفيذ وتشغيل المنشأة نظامياً.

١٥. تعليمات إلى مقدمي العطاءات:

- إن تقديم العطاء لا يعني دخول المتنافس في أي علاقة عقدية مع الوزارة ولا يفسر على أنه عمل ناتج عن هذه الكراسة.
- يُنصح مقدمي العطاءات بالتحقق من جميع المعلومات وفقاً لطلب تقديم العروض هذا.
- في حال وجود أي ملاحظات أو استفسارات أو تناقضات فيمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسار على البريد الإلكتروني المعتمد والموضح في هذه الكراسة أو على منصة فرص.
- المشاريع الفندقية تعتبر من المشاريع التي يدعمها صندوق التنمية السياحي، بإمكان المستثمر الفائز بالمنافسة مراجعة صندوق التنمية السياحي للحصول على تمويل وفقاً للوائح الصندوق واشتراطاته.



١٦. أسلوب العمل:

يجب على مقدم العطاء تقديم أسلوب العمل لأدائه في مراحله المختلفة (من التصميم إلى مراحل الضمان والتشغيل، لكل نظام فرعي وما ينتج عنه من تكامل للنظام ككل) للتنفيذ مع مراعاة نطاق العمل والمواصفات ومتطلبات وقيود الموقع، الظروف الجوية وظروف الموقع والتشغيل والتفاعل مع وزارة الرياضة وكافة المقاولين الآخرين القائمين على المشاريع المختلفة في وزارة الرياضة. يجب على مقدم العطاء توفير منهجية لتصميم واختبار أنظمة العملاء أثناء قيامهم بالبناء والتشغيل، كما يجب على مقدم العطاء الإبلاغ عن العمليات التي سيستخدمها للتواصل والتحكم في هذين النشاطين اللذين يعملان بالتوازي.

١٧. مدة العقد وفترة التجهيز:

- مدة العقد (٣٥ سنة) (خمس وثلاثون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين.
- يُمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٥,٧ %) من فترة العقد - وهي تعادل (٢٤ شهرا / أربعة وعشرون شهرا) - للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد القيمة المستحقة عن هذه الفترة.

١٨. الجدول الزمني:

يجب على مقدم العطاء تقديم الجدول الزمني الذي يغطي المراحل التالية لإكمال هذا المشروع:

- مسح ميداني وتحري مفصل للموقع.
- تصميم وبناء خطة تطوير وتشغيل وصيانة المشروع.
- تنفيذ خطة تطوير وتشغيل وصيانة المشروع.

١٩. العائد السنوي للوزارة وآلية الدفع:

- تستحق الوزارة عائد سنوي للمشروع مع ضمان حد أدنى سنوي للوزارة.
- يتم احتساب قيمة العائد السنوي المستحق للوزارة من دخل المشروع حسب الآتي:
- في حال كانت قيمة النسبة المئوية للوزارة من العائد السنوي من دخل المشروع أعلى من الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة، يكون المبلغ المستحق هو قيمة النسبة المئوية للوزارة من العائد السنوي من دخل المشروع ويضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.
- في حال كانت قيمة النسبة المئوية للوزارة من العائد السنوي من دخل المشروع أقل من الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة، يكون المبلغ المستحق للوزارة هو الحد الأدنى السنوي المضمون ويضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.
- يقوم المستثمر بتسديد الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة عند بداية كل سنة تعاقدية، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.
- في حال تجاوزت قيمة الإيرادات المستحقة للوزارة (بحسب نسبة مشاركة الإيرادات السنوية) قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون؛ فيقوم المستثمر بإضافة قيمة الزيادة المستحقة للوزارة عند دفعة السنة التعاقدية التالية.



- وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد الدفعة الأولى المستحقة في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.
- يقوم المستثمر بتقديم تقارير شهرية للوزارة عن حجم الإيرادات للمشروع والقوائم المالية للمشروع عن كل ربع سنة، على أن يتم العمل على أتمتة هذه التقارير لتكون لحظية.
- يتم تعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الوزارة قبل تعيين المدقق الخارجي.
- يحق للوزارة الاطلاع بشكل كامل على حساب الإيرادات الخاصة بالمشروع وإلزام المستثمر بفتح حساب مستقل لإدارة إيرادات المشروع.
- يحق للوزارة أثناء فترة العقد تأسيس كيان قانوني مشترك مع المستثمر لإدارة المشروع بهدف رفع مستوى الحوكمة بين الأطراف وذلك وفق الأنظمة والتعليمات التي تحكم ذلك.

٢٠. زيادة العائد السنوي للوزارة:

- يزيد العائد السنوي المستحق للوزارة من دخل المشروع (الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة) بنسبة (٥٪) بعد كل خمسة سنوات من مدة العقد.

٢١. دفع المستحقات:

تسدد الأجرة السنوية كاملة خلال عشرة أيام من بداية كل سنة تعاقدية، ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة.

وفي حال تأخر المتعاقد في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له ب فيتم انذاره بالسداد خلال ١٥ يوماً، ويجوز للوزارة بعد انقضاء المدة القيام بفسخ العقد، مع بقاء حق الوزارة في الرجوع على المستثمر عما لحقها من ضرر بسبب ذلك.

٢٢. شروط ومتطلبات التصميم:

يجب على مقدم العطاء التعاقد مع استشاري معتمد لتقديم خدمات التصميم والمخططات الهندسية واستخراج التراخيص اللازمة.

واستخدام برامج تصميم مقبولة ويجب أن يكون لديه متخصصون في تصميم مرافق فندقية، وأنظمة الإضاءة، والصوت، والديكور. كما يجب الإشارة الى اشتراط المواثمة في مرحلة التصميم مع فريق عمل المخطط العام المطور لمدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة، والالتزام بما جاء في الاشتراطات العامة والخاصة بالأرض مع بطاقة بيانات الأرض الوصفية ومتطلبات الجهات المعنية للحصول على الموافقات والتراخيص.

٢٣. خبرة العمل في انشاء وتشغيل وصيانة مرافق فندقية:

يجب أن يكون لدى مقدم العطاء خبرة مسبقة بالعمل في تطوير وتشغيل وصيانة للمنشآت الفندقية بالمواصفات المذكورة في هذه الكراسة. كما يجب أن يكون مقدم العطاء قادراً على تقديم أمثلة على هذا العمل.



٢٤. الضمان البنكي:

- يقدم مع العرض ضمان بنكي بنسبة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي ساري لطيلة مدة العقد من تاريخ فتح العروض. وترد الضمانات لأصحاب العروض غير المقبولة بعد الترسية.
- يحق للوزارة فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي، مع بقاء حق الوزارة في الرجوع على المتنافس عما لحقها من ضرر في أي من الحالات التالية:
- إذا أخل المتعاقد بالتزاماته التعاقدية وأخفق في تدارك الإخلال في غضون (١٥) يومًا من تلقيه إخطار من الوزارة.
- إذا أفلس المتعاقد، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته أو كان شركة وجرى حلها أو تصفيتها.
- في حال انسحب المتنافس بعد قرار الترسية، أو في حال تأخر عن مراجعة الوزارة لإكمال إجراءات التعاقد خلال مدة تتجاوز (٣٠) يوم من تاريخ إشعاره بالترسية.

٢٥. المسح الميداني للموقع:

- المسح الميداني للموقع هو إلزامي لمقدمي العطاءات؛ ويستبعد العرض المقدم دون مسح ميداني للموقع يعتبر جميع مقدمي العطاءات على دراية تامة بظروف الموقع والبيئة المحيطة عندما يقدمون العروض إلى وزارة الرياضة.
- لن تقبل وزارة الرياضة أي تغيير في العرض أو شروط وأحكام العقد بعد منحها لأي أسباب تشير إلى عدم الإلمام بظروف الموقع والبيئة المحيطة الحالية.
- تحتفظ وزارة الرياضة بالحق في تعديل طلب تقديم العروض وأية معلومات واردة فيه في أي وقت عن طريق إخطار كتابي إلى مقدمي العطاءات. ستكون هذه التعديلات سارية المفعول عند إصدارها من خلال ملحق طلب تقديم العروض هذا. لا يجوز لأي توضيحات شفوية أو خطية ومحاضر الاجتماعات أن تحل محل شروط طلب تقديم العروض ما لم تصدر من خلال ملحق. تحتفظ وزارة الرياضة بالحق في سحب و / أو تعليق طلب تقديم العروض في أي وقت دون ذكر أي أسباب ودون أي مسؤولية من أي نوع تجاه مقدم العطاء.
- لا تتحمل وزارة الرياضة أي التزام بسداد أو تعويض مقدم العطاء بأي شكل من الأشكال عن أي تكاليف أو نفقات تم تكبدها عند إعداد وتقديم العطاء كما لا تتحمل وزارة الرياضة أي مسؤولية أو التزام فيما يتعلق بطلب تقديم العروض هذا.
- تحتفظ وزارة الرياضة بالحق في استخدام المعلومات المقدمة استجابة لهذه الوثيقة بأي طريقة تراها مناسبة في تقييم مدى ملاءمة الحلول المقترحة. يجب تمييز المواد التي يقدمها مقدم العطاء والتي تعتبر سرية على هذا النحو بوضوح. وفي حالة عدم توفر السرية، سيتم إخطار مقدم العطاء وسيُسمح له بسحب عرضه.
- المعلومات الواردة أو المقدمة فيما يتعلق بطلب تقديم العروض هذه مملوكة لوزارة الرياضة. يوافق جميع مقدمي العطاءات، بالنظر إلى منحهم هذه الفرصة، على معاملة جميع هذه المعلومات على أنها سرية. ولا يستخدم كل مقدم عطاء هذه المعلومات إلا لغرض إعداد اقتراح استجابة لهذا الطلب. ليس لديه الحق في استخدام هذه المعلومات أو مشاركتها مع أي أطراف أخرى لأي غرض آخر، دون الحصول أولاً على موافقة كتابية مسبقة من وزارة الرياضة.



وإذا احتاج مقدم العطاء إلى الكشف عن أي معلومات من هذا القبيل لطرف ثالث من أجل إعداد اقتراحه، فيجب على مقدم العطاء إرسال طلبه إلى البريد الإلكتروني الوارد هنا. ويحق لوزارة الرياضة وحدها أن تقبل هذا الطلب أو ترفضه. لا يحق لمقدم العطاء الكشف عن أي معلومات من هذا القبيل لأي طرف ثالث دون الحصول أولاً على موافقة خطية صريحة من وزارة الرياضة.

٢٦. العملة:

يجب أن يكون سعر العرض بالريال السعودي فقط (SAR).

٢٧. لغة العطاء:

يجب أن يُقدم العطاء باللغة العربية كما يلتزم مقدم العطاء باللغة العربية في كافة المراسلات والمخاطبات المتعلقة بهذا المشروع، ويجوز تقديم نسخة مترجمة وفي حال وجود اختلاف أو تعارض بين النص الوارد باللغة العربية والنص الوارد باللغة الأجنبية فإنه يؤخذ بالنص الوارد باللغة العربية، ويجوز تقديم كُتب تشغيل الأجهزة والمعدات باللغة الإنجليزية.

٢٨. التكلفة:

يكون مقدم العطاء وحده مسؤولاً عن جميع التكاليف التي يتكبدها عند إجراء عملية التقييم وعند إعداد وتقديم العرض، بغض النظر ان كان سيقدم عرضه أولاً، لن تكون وزارة الرياضة مسؤولة عن أي تكاليف أو نفقات يتحملها أو يتكبدها أي مقدم عطاء لغرض تقديم عرضه.

٢٩. طرق تواصل المتنافسين مع الوزارة:

يعد البريد الرسمي أدناه هو الوسيلة المعتمدة للإجابة على كافة الأسئلة والإخطارات والاستفسارات المتعلقة بالمنافسة:
البريد الإلكتروني: INVESTMENT@MOS.GOV.SA

٣٠. الاضرار التي تلحق بالأشخاص والممتلكات:

يكون المستثمر مسؤولاً عن جميع الخسائر والأضرار التي تلحق بالأشخاص والممتلكات نتيجة تنفيذه للأعمال والخدمات أو ما ينتج ويتعلق بذلك. كما يكون مسئولاً عن جميع الدعاوى والمطالبات والنفقات التي تنجم عن ذلك.

٣١. الشروط الخاصة:

- على المستثمر تعيين مشغل ذو علامة تجارية عالمية من ذوي الخبرة والاختصاص، على أن يتم أخذ موافقة الوزارة قبل التعاقد معه.
- يجب على المستثمر توريد وتركيب كل ما يحتاجه من بنية تحتية وخدمات ومعدات وأدوات وأنظمة وأجهزة دون تحميل الوزارة أي تكاليف.



- يمكن للمستثمر إضافة أي أجهزة أو أنظمة تدعم البنية التحتية بعد أخذ موافقة خطية من الوزارة. وقد تعمل الوزارة على تقديم التسهيلات وخدمات الكهرباء التي يحتاجها المستثمر حسب الإمكانيات المتاحة.
- يحق للوزارة رفض أي إضافة في حال مخالفتها للسياسات والإجراءات المتبعة.
- يلتزم المستثمر بتقديم تقارير تفصيلية دورية للوزارة لتوضيح سير الأعمال ونسبة الإنجاز.
- يلتزم المستثمر بتكاليف الصيانة وجميع قطع الغيار الخاصة بالمعدات والأجهزة والأنظمة المركبة.
- يتحمل المستثمر كافة الالتزامات المالية في حال حدوث أي ضرر أو تلف في الموقع أو المرافق التابعة له أو المواقع المحيطة وملك غير الناتج من سوء استخدام المستثمر.
- على المستثمر تضمين الإضافات التي يقوم بها من قبله كإضافة للموقع ويحق للوزارة استخدامها أثناء العقد وبعد انتهاء مدة العقد.
- يجوز للوزارة، فسخ العقد قبل انتهاء مدة الاستثمار، وذلك في حال توافر حالات الانهاء المذكورة في البند (٢٤)، أو لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لأسباب خارجة عن إرادتها بعد إشعار المستثمر بذلك، وانقضاء ٣٠ يوم من تاريخ إشعاره بذلك ويعد محضراً مشتركاً مع المستثمر لحصر موجودات الموقع وما أقيم به من منشآت وحقوق المستثمر فيما تبقى من مدة العقد.
- لا يجوز للمستثمر التنازل عن العقد بدون موافقة الوزارة الخطية، ومع ذلك يبقى المستثمر مسئولاً بطريق التضامن مع المتنازل إليه عن تنفيذ العقد، ولا يخل هذا التنازل بأي حق للوزارة أو غيرها من الجهات الحكومية من قبل المستثمر.
- يلتزم المستثمر بتسديد قيمة العقد السنوية خلال عشرة أيام كحد أقصى من تاريخ بداية العقد لكل سنة تعاقدية.
- تعود ملكية المنشأة والمعدات والأدوات والأجهزة والبنية التحتية المركبة من قبل المستثمر للوزارة بعد انتهاء مدة العقد.
- يجب على المستثمر مراجعة جميع المعنيين من أصحاب المصلحة سواء داخل الوزارة أو خارجها وجمع ما يلزمه من بيانات ومعلومات بما يخدم مصلحة المشروع.
- يجب على المستثمر الفائز بالمنافسة ضرورة مراجعة المعنيين من الوزارة وأخذ موافقتهم على التصميم المبدئية للمشروع قبل المضي قدماً بتنفيذ المخططات النهائية والبدء بأعمال التنفيذ المشروع.
- يجب على المستثمر مراجعة جميع الجهات ذات العلاقة واستخراج كافة التراخيص النظامية على نفقته الخاصة ودون تحمل الوزارة أي تكاليف لذلك.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة مصادر الطاقة كالمولدات الخارجية وغيرها من ترتيبات لازمة للبنية التحتية خلال فترة الانشاء والتشغيل، على أن يتم ربط كافة خدمات البنية التحتية مع المدينة الرياضية عند انتهاء أعمال التجهيزات في المدينة.
- يلتزم المستثمر بتكاليف ترقية السعة الكهربائية عند الربط في البنية التحتية للمدينة من محولات ومفاتيح كهربائية وخلافة
- يلتزم المستثمر بإنشاء مداخل ومخارج ومواقف خاصة للعقار ومفصولة تماماً عن مداخل ومخارج ومواقف المدينة لضمان منع إعاقة الحركة المرورية أثناء إقامة الأحداث الرياضية بالمدينة
- يجب على المستثمر الحصول على موافقة الوزارة على الجهة المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع وفقاً للمواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

تصميم المشروع والتكامل:

- يجب ان يتم تصميم المشروع بجودة عالية لضمان استدامته بيئياً.
- ان يكون للمباني بعد جمالي متوائم مع الملعب المجاور لتعزيز الهوية البصرية.



التكنولوجيا والابتكار:

- بناء المشروع بأحدث التقنيات التكنولوجية لتقليل التلوث البيئي والحد منه.
- العمل بتقنية الفنادق الذكية وذلك لتحسين تجربة النزّل عند الوصول أو المغادرة أو داخل الغرفة.

مرافق لتعزيز الأحداث والفعاليات:

- مساحات مخصصة: وجود مساحات يمكن تحويلها بسهولة عند الحاجة لإقامة الفعاليات، والمؤتمرات الصحفية، أو التجمعات الخاصة بالمدعوين لحضور الفعاليات في الملعب.
 - قاعة اجتماعات تتسع لـ ٤٠ شخص، مع ضمان وجود شاشة وبروجكتر ومكبرات صوت.
 - قاعة طعام، مع توفير جميع الاحتياجات الغذائية الخاصة بمتطلبات الفرق الرياضية*.
 - توفير مدخل مستقل لدخول الحافلة الخاصة بالفرق الرياضية*.
 - توفير مصاعد كافية في حال رغبة الفريق بالاستقلالية عن النزلاء الآخرين*.
- *خاصة بالفندق ذو أربع نجوم

فرص التجزئة المؤقتة: السماح بأن تكون هناك متاجر مؤقتة أو أكشاك يمكنها العمل خلال الفعاليات.

تجارب الضيوف المدعومة بالتكنولوجيا:

- دمج التطبيق: يجب على المطور التعاون مع تطبيق الملعب الذكي في المستقبل، لتقديم حجوزات الغرف وما إلى ذلك.

مراكز الصحة:

- منتجع صحي ذو طابع رياضي: يتضمن المركز تقديم علاجات مصممة خصيصًا للرياضيين، مثل التدليك الرياضي أو علاجات التعافي والاستشفاء.
 - صالة رياضية بأجهزة ومعدات عالية الجودة تتسع لعدد (١٥-٣٠) شخص على أن تتضمن (مسبح-جاكوزي-ساونا-مسطحات رياضية لتمارين الإحماء)*.
- *خاصة بالفندق ذو أربع نجوم

التكامل الثقافي والفني:

عروض فنية محلية: عرض لوحات فنية لفنانين سعوديين، تعكس التراث الثقافي لمدينة جدة والمملكة العربية السعودية.

مبادرات الاستدامة:

- أسقف وحدائق خضراء: تنفيذ أسقف خضراء ومناطق حدائق للبعد الجمالي وأيضًا لتحسين عزل المباني وتقليل تصريف السيول.



- خيارات النقل المستدامة: توفير محطات شحن للمركبات الكهربائية، وخدمات تأجير الدراجات الهوائية، وخدمات الحافلات التي تربطها بشبكة النقل العام في المستقبل.

خيارات الإقامة المرنة:

- غرف ضيوف متعددة الاستخدامات: تصميم غرف ضيوف للمسافرين بغرض العمل أو الصحفيين الذين يغطون الفعاليات، وذلك من خلال توفير المكاتب في هذه الغرف مثلاً.
 - مرافق الإقامة طويلة الأمد: توفير خيارات للإقامة الطويلة مع مطابخ صغيرة وغسيل للمشاركين في فعاليات بمدد زمنية طويلة، أو الموظفين الخاصين بالأعمال الإنشائية في الملعب*.
 - غرف ومرافق تناسب مساحاتها عدد طاقم الفرق والمنتخبات المشاركين في البطولات المقامة في مدينة الملك عبدالله الرياضية*.
 - توفير عدد من ١٠-٢٥ غرفة في نفس الطابق، في حال رغبة الفرق أن يكون طاقم الفريق في نفس الطابق*.
 - غرف قابلة لاستيعاب الأسرة المفردة أو المزدوجة لضمان تلبية احتياجات الفرق الرياضية*.
 - جناح أو قاعة صغيرة ترفيهية لطاقم الفريق أو للملابس والمعدات الخاصة بالفريق، أو للعيادة الطبية للعيادة الطبية*.
- * خاصة بالفندق ذو أربع نجوم

تحسين النقل:

- متطلبات التكامل المستقبلية:
- يجب على المطور تصميم وبناء مرافق الفندق لضمان التكامل السلس مع البنية التحتية المخططة لوسائل النقل العامة، بالتحديد محطات المترو والحافلات المستقبلية.
- يجب أن تتضمن خطط التصميم والبناء نقاط وصول محددة وعلامات إرشادية وممرات للمشاة تربط مباشرة بتلك المحطات المستقبلية لوسائل النقل.

التعاون والتنسيق:

- يُطلب من المطور أن يتعاون مع الجهات المختصة بالنقل والممثلين المعيّنين من الوزارة لتلقي التحديثات الزمنية حول تقدم البنية التحتية لوسائل النقل لتتماشي مع خطط البناء.
- سيتم عقد اجتماعات تنسيق منتظمة ربع سنوية مع أصحاب المصلحة لضمان الحفاظ على التنسيق والتكامل طوال مرحلة البناء

الامتثال والتعديلات:

- يجب على المطور الامتثال لجميع اللوائح المتعلقة بتخطيط وبناء وسائل النقل. وفي حال وجود أي تعديلات على خطة المشروع، يجب الحصول على موافقة من الوزارة قبل تطبيق أي تعديل على أرض الواقع.

مراقبة الأداء والتقارير:

- سيُطلب من المطور تقديم تقارير سنوية توضح التقدم الخاص بالنقل السلس، والتحديات التي واجهت المطور والحلول المطبقة.



تهيئة البنية التحتية للمستقبل:

- الاخذ بعين الاعتبار توسيعات مستقبلية قد تحدث لشبكات النقل العام، ويجب على المطور التأكد من أن البنية التحتية المطورة قابلة للتكيف التطوير مع أي تحديث. وتوفير نقاط وصول إضافية وتحسينات للبنية التحتية يمكن تفعيلها عندما تصبح الطرق والمحطات الجديدة للنقل جاهزة للتشغيل.

٣٢. الاشتراطات الفنية والنظامية المتعلقة بالمشروع:

المباني التجارية:

١. يجب ان تتضمن عناصر المشروع على منشآت فندقية من فئة ٥ نجوم و ٤ نجوم.
٢. لا يسمح استغلال المحلات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/١٤ وتاريخ ١٤/٠٨/١٤٣٣ هـ.
٣. التقيد بما ورد بالاشتراطات البلدية والفنية للمحلات التجارية العامة الصادرة من وكالة وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان للشؤون الفنية.
٤. التقيد بما يرد من مخرجات تطوير المخطط العام الجديد لمدينة الملك عبدالله الرياضية.
٥. التقيد وتطبيق الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت وأن تكون كافة المرافق مهيئة للأشخاص ذوي الإعاقة.

مواقف السيارات والدراجات النارية:

١. توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بموقف السيارات.
٢. تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة ويحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
٣. في حالة عمل مواقف سيارات بالقبول لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبول عن ٢,٥ متر.
٤. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
٥. توفير مواقف للدراجات النارية وفقاً لمكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف الدراجات النارية وغيرها.



التشغيل والصيانة:

١. التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة والمصنفة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
٢. يقدم للوزارة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الوزارة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٣. تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٤. المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق بالطرق اللاتقة وكما هو معتمد ومتبع في نظام الفنادق المماثلة في الرتبة وعدد النجوم.
٥. فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية دورياً في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
٦. إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
٧. تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.
٨. إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقة بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
٩. التأكد من عتدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى وربط / تجهيز الموقع بالكامل للربط في شبكات الصرف الموجودة / التي سيتم تنفيذها من قبل شركة المياه الوطنية.
١٠. أن تكون المياه المستخدمة والتي يوفرها مقدم العطاء من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية المياه وربط / تجهيز الموقع بالكامل للربط في شبكات الصرف الموجودة / التي سيتم تنفيذها من قبل شركة المياه الوطنية.
١١. يجب أن تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي داخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
١٢. أن تكون هناك منطقة خاصة بالخدمات مستقلة عن مبنى الفندق تحتوي على منطقة وحدات التكييف والقواطع الكهربائية والغلايات وجميع الأنظمة المطلوبة للتشغيل.
١٣. وجود مولدات كهربائية احتياطية توفر الحمل الكهربائي المطلوب لتشغيل الفندق.

الأمن والسلامة:

١. جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.



٢. تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
٣. تأمين حراسة على المنشآت وذلك بوفق تعميم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ
٤. تركيب كاميرات في الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية وتخصيص غرفة للتحكم.
٥. تركيب بوابات دخول هيدروليكية، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
٦. تحقيق كافة عناصر السلامة والعناصر الأمنية لضمان سلامة مرتادي المشروع وكافة المركبات من أي خطر محتمل وذلك بتركيب أنظمة متطورة بالإضافة الى التدخل البشري واستخدام الوسائل الرقابية الحية K٩.

الأشخاص ذوي الإعاقة:

يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-٢٠١)
- الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي ال عام (SBC-٢٠١) (SBC-٦٠١).

اللوحات التجارية والإعلانية:

- الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٣٠٠٠٥٤٦٧/١) وتاريخ ١٤٤٣/٧/٢٨ هـ، وما يُستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٦ هـ، وما يُستجد عليها من تعديلات.



نظام السعودية:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٥/٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية.

الجهاز الفني والإداري:

يلتزم المستثمر بتوفير الجهاز الإداري والفني ذو كفاءة عالية واللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة مروية للتأثيرات-الناجمة عن إقامة المشروع في حال طلب الوزارة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة في مدينة جدة ومعتمدة لدى أمانة محافظة جدة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلّغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤ هـ ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامات التي تتناسب مع حجم المخالفة.

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة الشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤٢ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.



الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة. والمخطط العام المطور للمدينة. أدناه جدول يوضح نسب البناء على أن يتم التأكد من الجهات المختصة:

الحد الأدنى من الاستعمال السكاني في المشروع	نوع الاستعمال	الحد الأعلى لنسبة تغطية الدور الأرضي	طبيعة المواقف	الحد الأعلى لعدد الأدوار
حسب التصميم المقدم	تجاري رياضي ترفيهي	٦٥٪	حسب وثيقة المخطط المحلي لأمانة جدة	١٤٧م فوق سطح الأرض

*قد تتغير هذه الأرقام خلال مدة طرح المشروع والتعاقد، لذلك يجب على المتقدم مراجعة الجهات المختصة لأخذ الأرقام المعتمدة في حينه.

اعتماد التصميم الابتدائي:

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي، مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ، وله سابقة أعمال مميزة للمشروع محل العقد للقيام بكافة أعمال التصميم الهندسية والحصول على الموافقات والتراخيص. وأن يقدم بعد الترسية خطاب من الماويل يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات إلا بموافقة خطية مسبقة من الوزارة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميم المعماري والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي- ري - خزانات إطفاء الحريق)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظر للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- استرشاد الموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.



- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقا لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ٢٨ / ١٠ / ١٤٢٥ هـ والتعميم الإلحاق رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ٠٥ / ٠٥ / ١٤٣٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ)
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة التهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

الاشتراطات المعمارية:

- أن يكون التصميم المعماري متميزا ويشكل نموذجا ومعلما حضاريا يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرئادي المشروع.
- يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- الالتزام في التصميم المعماري الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة.... الخ.
- توفير عدد كافٍ ومنفصل من دورات المياه داخل المبنى للرجال والنساء.



- توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما ٣٠ متراً.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات داخل المبنى والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحروف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

الاشتراطات الإنشائية:

- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC) (٣٠٦-٣٠١) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في مباني المطاعم والمطابخ وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يجب على المستثمر الالتزام بالهوية العمرانية للمحاور الرئيسية بمدينة جدة والدلائل الاسترشادية الصادرة بحققها من الأمانة والهيئة.
- الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- يجب عمل جلسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الاحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦\١٠\١٤٣٤ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠)، (SBC٣٠٠)
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات مهمة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.... الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.



- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالوزارة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

الاشتراطات الكهربائية:

- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC- ٤٠١) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد لوجود أعداد كبيرة من الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC- ٢٠١) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (١٠١٣,٣) و (١٢٠٥,٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- متطلبات الكود الكهربائي (SBC- ٤٠١) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم (٧١٨) الخاص بالمطاعم.
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير سكنية (SBC- ٦٠١) بما يشمل الفصول رقم (٩٩٩-UM-SECTION) الخاص بنظام الإضاءة.
- الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC- ٦٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC- ٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
- الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٥٣- ٦,٣ من كود البناء السعودي (SBC- ٤٠١).
- الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.



- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحوايات الأجهزة، واللوحات الكهربائية، وحوامل الكابلات، والمحولات.
- الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (٥٥ - ٦,٥,٣,٢ - ٥٥ و ٦,٤,١,٣) من كود البناء السعودي (SBC- ٤٠١).
- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي.
- الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي.
- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحًا بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار ٢٣٠ - ٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.
- في حالة وجود مصاعد (DUMB- WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

الاشتراطات الميكانيكية:

- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥\١٢\٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٤٣\٢٤٧\١٠٠٠) بتاريخ ١٤٣٥\٠٧\٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢\٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات (المواصفة رقم ٢٠١\٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ١٤\٢٠١٣\١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية.
- الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١ - ١) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC- ٦٠١).
- الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.



- الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية بواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الانذار ومكافحة الحريق.... الخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

الأعمال الصحية:

- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاء وحماية البيئة رقم (٨١١١٥٥٧) وتاريخ ١٤٣٥\٠٥\٠٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن الجهات المختصة.
- استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة ٣ لترات.
- في حالة وجود خزانات مياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC - ٧٠١) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (٤٠٣،١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (٧٠٩،١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.
- تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC - ٧٠١).
- تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC - ٢٠١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠،٢،١).
- يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الفرع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي الى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.



- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الاثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائيًا بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون \ الدقيقة.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
- تأمين طفايات حريق في الممرات بالعدد الكافي من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- عدادات الكهرباء يجب أن تكون خارج مدخل المبنى وفي منطقة آمنة.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC - ٢٠١٠).
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جلسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الاساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.
- تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

٣٣. الفصل في النزاع بين الطرفين:

أي نزاع، أو خلاف، أو مطالبة ناشئة، أو متعلقة بالكراسة والعقد وتفسير بند من بنودهما بين الطرفين، يتم حله بالطرق الودية باتفاق الطرفين، وفي حال عدم التوصل لحل ودياً، يتم إحالة النزاع إلى المحاكم المختصة في المملكة العربية السعودية.



المرفقات

مرفق (١)

نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم () لعام ١٤٤٥ هـ الخاصة بمشروع استثمار وتطوير فندق في مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة.

الأفاضل في وزارة الرياضة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم استثمار أرض الوزارة الواقعة ضمن مدينة الملك عبدالله الرياضية وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستثمار الموقع الموضح أعلاه حسب القيم الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للوزارة (ريال سعودي) غير شامل ضريبة القيمة المضافة على أن تتم زيادة القيمة بنسبة (٥٪) كل خمسة سنوات		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
النسبة المئوية للوزارة من العائد السنوي من دخل المشروع (%) غير شامل ضريبة القيمة المضافة (المبيعات الاجمالية 'Top line')			
رقماً	كتابة		

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

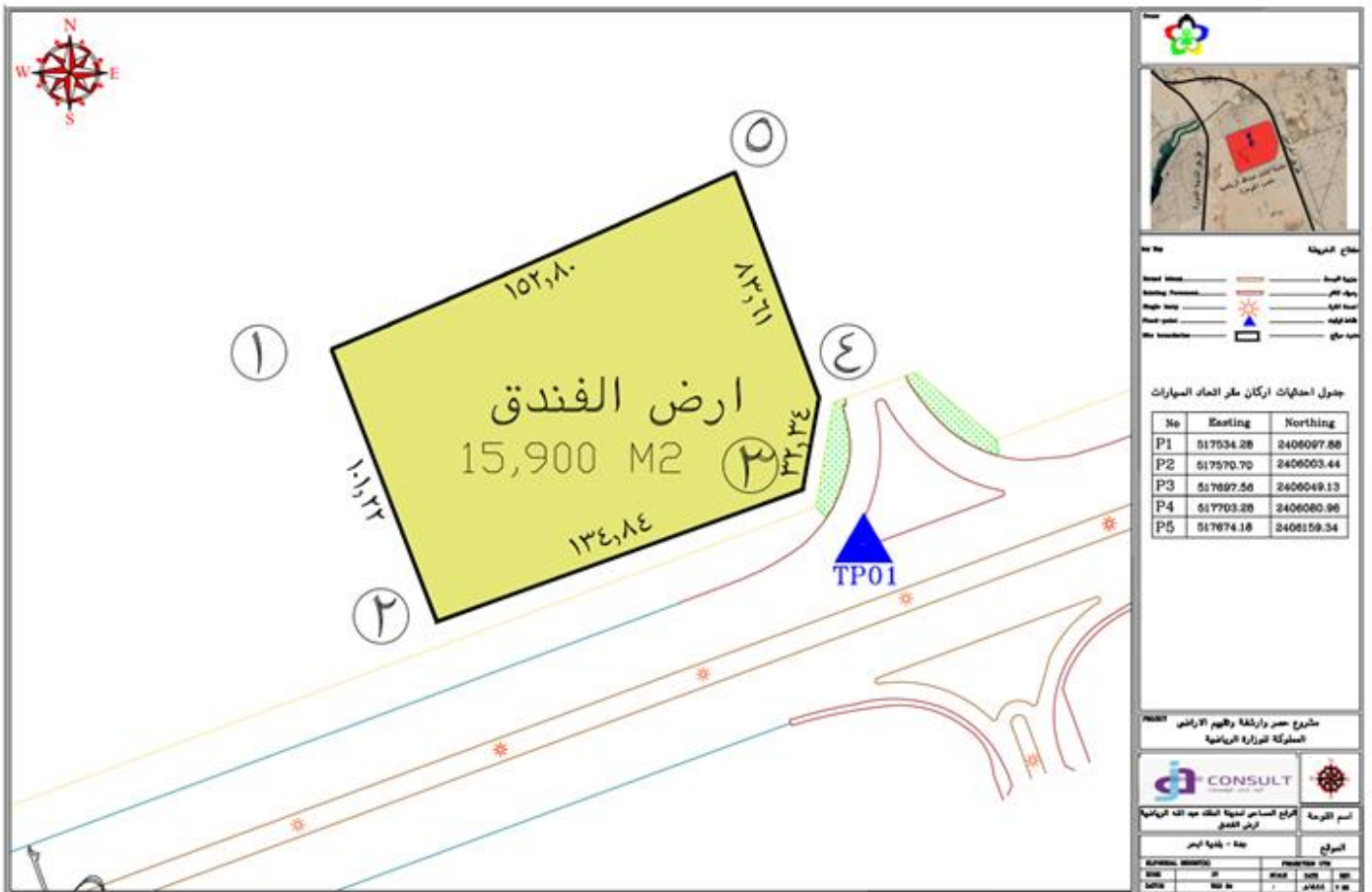
										اسم الشركة/ المؤسسة:
										رقم السجل التجاري:
				بتاريخ:						صادر من:
				جوال:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص.ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										العنوان:

الاسم:

التوقيع:

مرفق (٢)

كروكي الموقع:





مرفق (٣)

محضر تسليم موقع الفندق ضمن مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة

إشارة إلى العقد المبرم بين وزارة الرياضة وشركة..... لغرض استثمار موقع ضمن مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة بغرض انشاء وتشغيل وصيانة منشآت فندقية

عليه أقرأنا الموقع أدناه/..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر المواقع المذكورة في يوم..... بتاريخ/...../١٤٤٥ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

المستثمر أو ممثل المستثمر	
الاسم	
التوقيع	

ممثل الوزارة	
الاسم	
الإدارة	
التوقيع	



مرفق (٤)

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والتي تطبق الوزارة الأحكام الواردة فيها بموجب قرار مجلس الوزراء رقم (٢٩٣) وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠١هـ. والمتوج بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٨) وتاريخ ١٤٤٣/٠٦/٠٣هـ

٣- عاين الموقع المعروض للاستثمار معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- أقر بان جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم	الهوية		
رقم الجوال	رقم الهاتف		
التوقيع	التاريخ		



مرفق (٥)

مشهد زيارة موقع

اسم وبيانات ضابط الاتصال

أرض وزارة الرياضة (أرض الفندق) ضمن مدينة الملك عبدالله الرياضية بجدة

بيانات المنافسة				
مشروع استثمار أرض الوزارة بغرض انشاء وتغيل وصيانة لمنشآت فندقية				اسم المنافسة
وكالة التخطيط الاستراتيجي والاستثمار				مالك المشروع
بيانات الزيارة				
	رقم السجل التجاري			اسم المتنافس
	رقم الهوية/الإقامة			اسم ممثل المتنافس للزيارة
				تاريخ الزيارة
	إلى		من	وقت الزيارة
				الهدف من الزيارة

وعليه تم التوقيع على إتمام الزيارة حسب البيانات أعلاه.

وزارة الرياضة			
	الاسم		الاسم
	المنصب		المنصب
	التوقيع		التوقيع
	التاريخ		التاريخ