



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
إدارة الاستثمار
بلدية محافظة الخفجي

كراسته شروط ومواصفات

فندق ومجمع تجاري السفانيه قطعة ٩/ه

(إنشاء وتشغيل وإدارة)





فهرس محتوى الكراسة

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	ج
٧	مقدمة	١
٨	وصف العقار	٢
٩	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
٩	من يحق له دخول المزايدة	٣,١
٩	لغة العطاء	٣,٢
٩	مكان تقديم العطاءات	٣,٣
٩	موعد تقديم العطاءات	٣,٤
٩	موعد فتح المظاريف	٣,٥
٩	تقديم العطاء	٣,٦
٩	سرية المعلومات	٣,٧
٩	كتابة الأسعار	٣,٨
١٠	مدة سريان العطاء	٣,٩
١٠	الضمان	٤,١٠
١٠	موعد الإفراج عن الضمان	٤,١١
١٠	مستندات العطاء	٤,١٢
١١	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤,١
١١	الاستفسار حول بيانات المزايدة	٤,٢
١١	معاينة العقار	٤,٣
١٢	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٢	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٥,١
١٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	٥,٢
١٢	سحب العطاء	٥,٣
١٢	تعديل العطاء	٥,٤
١٢	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
١٣	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٣	الترسية والتعاقد	٦,١





١٣	تسليم الموقع	٦,٢
١٤	الاشتراطات العامة	٧
١٤	توصيل الخدمات للموقع	٧,١
١٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧,٢
١٤	الحصول على المواقف والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧,٣
١٤	تنفيذ الأعمال	٧,٤
١٤	مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٥
١٤	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٦
١٥	تقدير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
١٥	استخدام العقار لغرض المخصص له	٧,٨
١٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧,٩
١٥	موعد سداد الأجرة السنوية	٧,١٠
١٥	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧,١١
١٥	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧,١٢
١٦	أحكام عامة	٧,١٣
١٧	الاشتراطات الخاصة	٨
١٧	مدة العقد	٨,١
١٧	فترة التجهيز والإنشاء	٨,٢
١٧	العائد السنوي	٨,٣
١٧	النشاط الاستثماري المسموح به	٨,٤
١٧	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,٥
١٧	الاشتراطات المكانية	٨,٦
١٨	متطلبات اللوحات الإعلانية	٨,٧
١٩	الالتزام باللوائح	٨,٨
١٩	العاملون بالمشروع	٨,٩
١٩	مساحة المحلات التجارية	٨,١٠
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية	٨,١١
٢٠	الغرامات والجزاءات	٨,١٢
٢٠	القيمة المضافة	٨,١٣





٢١	الاشتراطات الفنية	٩
٢١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩,١
٢١	التصميم الابتدائي	٩,٢
٢١	الاشتراطات المعمارية للفندق	٩,٣
٢١	الاشتراطات المعمارية للمجمع	٩,٤
٢٢	المطلبات الإنشائية للنشاط	٩,٥
٢٣	الاشتراطات الكهربائية للفندق	٩,٦
٢٣	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٩,٧
٢٥	الاشتراطات الميكانيكية للنشاط	٩,٨
٢٥	مطالبات ترشيد الطاقة للنشاط	٩,٩
٢٥	متطلبات التبريد والتهوية والتكييف للنشاط	٩,١٠
٢٦	متطلبات الصحة العامة للنشاط	٩,١١
٢٦	متطلبات الوصول الشامل للنشاط	٩,١٢
٢٧	اشتراطات الوقاية والحماية من الحرائق للنشاط	٩,١٣
٣٠	المرفقات	١٠
٣٠	نموذج العطاء	١٠
٣١	المخطط العام للموقع (كرولي للموقع)	١٠,١
٣٢	نموذج محضر تسليم عقار	١٠,٢
٣٢	إقرار من المستثمر	١٠,٣
٣٣	عقد الإيجار	١٠,٤





أ. قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"، 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

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء.	١		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	٢		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	٣		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكلائها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	٤		
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.	٥		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	٦		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	٧		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	٨		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	٩		
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	١٠		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	١١		
صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وإدارة الفنادق والمجمعات التجارية	١٢		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.





بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل فندق ومجمع تجاري.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المنتجعات:	هي الفنادق التي يتوفّر بها مجموعة كاملة من الخدمات والمرافق ووسائل الراحة الترفية للمسافرين، غالباً تقع بالقرب من مناطق الجذب الطبيعية وتستفيد من المقومات الطبيعية المحيطة بها، بالإضافة إلى تقديم أنشطة داخلية، كما توفر من افق ترفيهية ووسائل راحة في الهواء الطلق يتم تضمينها إما كجزء من المنتجع (مثل: الجولف والتنس والتزلج) أو يمكن الوصول لها بسهولة خارج المنتجع (مثل المتنزهات الوطنية والمعالم والشواطئ والبحيرات وغيرها).
المجموعات التجارية:	هي الأسواق الكبيرة المغلقة أو المفتوحة، وتكون عبارة عن مبنى مكون من دور أو أكثر متصل أو منفصل، وتحتوي على مجموعة مختلفة من الأنشطة التجارية، وأماكن الترفيه، والمطاعم.
الفنادق	هو منشأة تقدم خدمات الضيافة مدفوعة الأجر، تؤجر وحداتها بشكل يومي وتصنف بالنجوم وفق معايير التصنيف المعتمدة من قبل وزارة السياحة.
مركز تجاري	
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.





جـ. الجدول الزمني المتوقع لـ إجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار :

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحدها البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدها البلدية	
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعارنهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	





١ . مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الخفجي في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية(فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة (فندق ومجمع تجاري) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيه والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة : إدارة تنمية الاستثمار

تليفون : ٠١٣٧٦٦٢٤٢٤ . فاكس: ٠١٣٧٦٦٢٤٢٤

- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية " فرص"





٢ . وصف العقار:

إنشاء وتشغيل وإدارة (فندق ومجمع تجاري)		نوع النشاط
		مكونات النشاط
البلدية: بلدية محافظة الخفجي	المدينة: الخفجي	موقع العقار
الحي: السفانية	الشارع: شارع عرض ٤٠ م	
رقم العقار: هـ/٩	رقم المخطط: ٥١/٨	
٤٨,٦٦٢٢٨٨	-	باركود الموقع
بطول: ٦٠,١٠ م	شمالاً: مو اقف سيارات+شارع عرض ٤٠ م	حدود العقار
بطول: ٦٨ م + ٢٠ م	جنوباً: فسحة	
بطول: ٤٢ م + ٤٠ م	شرقاً: فسحة	
بطول: ١٦ م + ٦٠ م	غرباً: متر مائة ١٠ م	
أرض فضاء		نوع العقار
(٥٣٦٥) خمسة الاف وثلاث مئة وخمسة وستون متراً مربع		مساحة الموقع
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم الطلب أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.





٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

١,٢ من يحق له دخول المزايدة :

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة مشروع (فندق ومجمع تجاري) التقدم في هذه المنافسة.
ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,٢ لغة العطاء:

١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعلوم عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

٣,١ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة

٤,١ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعด المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وببوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,١ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص.

٦,١ تقديم العطاء:

١,٦,٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة

٢,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتواقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصححوباً بوكالة شرعية

٧,١ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمنع بكل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

٨,١ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى:





- ١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأً) بالريل السعودي.

٣,٨,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

٩,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

١٠,٣ الضمان:

- ١,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥٪) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير أصل خطاب الضمان، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد
٢,١٠,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪). من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فوراً ثبت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١٢,٣ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجهه.
٣,١٢,٣ توكيلاً رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.
٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكلائها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
٥,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
١٢,١٢,٣ صورشهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المنتجعات والمجمعات





٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣,٤ معاينة العقار

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.





٥ . ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصالحة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للائحة التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بتأجيل كتابة.

٣,٥ سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤,٥ تعديل العطاء

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع:

١,٦ الترسية والتعاقد

- ١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢,٦ يتم إنذار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطارنهائي، وبعده مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤,٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض ، أو إذا اقترب أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥,٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجراة عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.

٦,٦ تسليم المـوقع

- ١,٦ يتم تسليم المـوقع للمـستثمر بموجب محضر تسليم مـوقـع من الـطرفـين، وذلك بعد توقيـع العـقد مـباشـرة ما لم يكن هناك عـائق لدى البلدية يـحـول دون ذلك، وبـشرط ألا تـزيد المـدة من تـارـيخ توقيـع العـقد وتـارـيخ الاستـلام عن شـهر وـاحـد.
- ٢,٦ في حال تـأخـر المستـثـمر عن التـوـقـيع على محـضـر تـسـلـيم المـوقـع تـقوم البـلـدـيـة بـإـسـال إـشـعـارـ خطـيـ لـلـمـسـتـثـمـر عـلـى عـنـوانـهـ، وـتـحـسـبـ بدـاـيـة مـدـة العـقد مـن تـارـيخ الإـشـعـارـ.





٧ . الاستراتيجيات العامة :

١,٧ توصيل الخدمات للموقع

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الفندق والمجمع إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول

مراجعة و مطابقة مخططات و مواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ و وضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة

توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل علىوجه الأكمال.

- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.

٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ

١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية. وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.





- ٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر بين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٧ **تقرير المقاول والمكتب الهندسي**
بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليهما عن تنفيذ فندق ومطابقتها للمواصفات.
- ٨,٧ **استخدام العقار للغرض المخصص له**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة. وأي مخالفة لذلك يتطلب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٩,٧ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد**
لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه لغير إلا بعد البدء في البناء والتجهيز، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناءً على تقاديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي قبل البدء في البناء والتجهيز.
- ٢,٩,٧ في الحالات التي يوافق فيها البلدية للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام البلدية عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد
- ١٠,٧ **موعد سداد الأجرة السنوية**
١,١٠,٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
٢,١٠,٧ في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد
- ١١,٧ **إلغاء العقد للمصلحة العامة**
يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.
- ١٢,٧ **الأمن والسلامة**
١,١٢,٧ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة
٢,١٢,٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٣,١٢,٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات
٤,١٢,٧ عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار
٥,١٢,٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١٣,٧ **تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد**
١,١٣,٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
٢,١٣,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة





١٤,٧ أحكام عامة

- ١,١٤,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢,١٤,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٤,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أورسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٤,٧ تلغى هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.
- ٥,١٤,٧ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط
- ٦,١٤,٧ تخضع هذه الاشتراطات للتغيير أو الإضافة إذا دعت الحاجة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.
- ٧,١٤,٧ أهمية مراعاة الاشتراطات والضوابط والمعايير والإجراءات التي ينص عليها نظام الآثار والمتحف والترااث العثماني ولوائحه فيما يخص تطوير وتأهيل الأصول التراثية.
- ٨,١٤,٧ التقيد بأنظمة الأمن والسلامة وتعليمات الجهات المختصة والأنظمة ذات العلاقة
- ٩,١٤,٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ.





٨ . الاستراتيجيات الخاصة:

١,٨ مدة العقد

مدة العقد (٢٥) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقارات من البلدية.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣,٨ العائد السنوي

للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل (٥) سنوات بنسبة (١٠٪).

٤,٨ النشاط الاستثماري المسموح به

النشاط الاستثماري المسموح به هو (فندق ومجمع تجاري)، ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٥,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة

- إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمه السلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- التدريب على خطة مواجهة الأخطاء الحريق أو الكوارث.
- أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني.
- ضرورة توافر عدد من الأفراد المدربين بكفاءة علي مواجهة حالات الطوارئ والقدرة علي استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد المبني في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام
- الالتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في مكتب إدارة المجمعات والمركز التجاري
- يمكن ممارسة أنشطة خارج حدود المجمعات والمركز التجاري المرخص له
- الالتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة
- في حال الرغبة في إنشاء نشاط تجاري في المواقف يجب اخذ موافقة البلدية المختصة مع مراعاة عدم التأثير على الطاقة الاستيعابية للمواقف.

٦,٨ اشتراطات المكانية

١,٦,٨ متطلبات المظهر العام للفندق:

التصنيف	جزء من مبني قائم / موقع متنقل
متطلبات الواجهة	تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها.
متطلبات أخرى	أن تكون السالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار

١,٦,٨ متطلبات المظهر العام للمجمع:

التصنيف	موقع مستقل
متطلبات الواجهة	١. تصميم الواجهات بالالتزام بتطبيق الكود العمراني للمنطقة الواقع بها . ٢. معالجة الواجهات التجارية بكواوس رسمية
متطلبات المكونات والتوزيع الداخلي	تقديم تصمي مقترن للبلدية للمراجعة
متطلبات أخرى	يجب أن تكون السالم الخارجية ومداخل السيارات ضمن حدود ملكية العقار





٢,٦,٨ المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الفندق

التصنيف	جزء من مبني قائم/ موقع مستقل
داخل المدينة	ضمن الموقع المخصصة لاستخدام الترفيهي أو الزراعي أو التجاري
خارج الكتلة العمرانية	ضمن الموقع المخصصة لاستخدام الترفيهي أو الزراعي أو التجاري
الأراضي الزراعية	-يسعى بإقامة مراقب الإيواء السياحي ضمن الموقع المخصصة لاستخدام الزراعي بنسبة لا تتجاوز ٣٠٪ من إجمالي مساحة الاستخدام الزراعي، ويكون الحد الأقصى للمساحة المخصصة للنشاط السياحي لا تزيد عن ١٠٠ ألف م٢. -أن لا يزيد ارتفاع الوحدات عن دورين (أرضي وأول)
الارتفاعات المطلوبة	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.
الارتفاعات المسموح بها	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها.
دراسة الحركة المرورية	تقديم دراسة مرورية لتقييم تأثير الحركة المرورية على الموقع والاستخدامات والطرق المحيطة للفنادق (٤) نجوم وما فوق
التثجير	-تشجير محیط الموقع والمواقف كحد أدنى - تحديد نوع الفصيلة الشجرية بحسب المنطقة وطبيعتها وقطع الطريق الموجودة فيه. - أن لا تكون من الأشجار الظلية. - أن لا تكون معيبة لحركة المشاة. -أن لا تكون ذات رواج نفاثة
نسبة التغطية	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها
المواقف المطلوبة	-وفقاً لنظام البناء في المنطقة. -الموقع المخدومه بوسائل النقل العام أو تقع ضمن المناطق التراثية يتم تحديد المواقف المطلوبة من قبل الجهة المشرفة على التخطيط في المدينة

٣,٦,٨ المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير موقع المجمع

التصنيف	موقع مستقل
داخل المدينة	ضمن الموقع المخصصة لاستخدام التجاري
خارج الكتلة العمرانية	ضمن الموقع المخصصة لاستخدام التجاري
المنطقة / الشوارع	طريق رئيسي/ شارع تجاري ضمن منطقة ذات استخدامات تجارية
الارتفاعات المطلوبة	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط
ارتفاعات المسموح بها	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط
التثجير	تشجير محیط الموقع والمواقف كحد أدنى بحيث: ١. أن تكون من الأشجار الظلية ٢. لا تكون معيبة لحركة المشاة ٣. يجب أن تكون ذات رواج نفاثة.
نسبة البناء	حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط
المواقف المطلوبة	تحصيص عدد (٨) موقف لكل ١٠٠ م٢ من مساحة البناء تحديد مسار لسيارات الأجرة والتطبيقات الإلكترونية

٧,٨ متطلبات اللوحات الإعلانية:

- ١,٧,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الإعلانية للمشروع المذكور والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع المذكور.





- ٢,٧,٨ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائية على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية (www.momra.gov.sa) مع ضرورة أخذ موافقة البلدية.
- ٣,٧,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٤,٧,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ٨,٨ الالتزام باللوائح:**
- ١,٨,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان والضوابط.
- ٢,٨,٨ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- ٩,٨ العاملون بالمشروع:**
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بال محلات التجارية والنشاطات القائمة بها ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمطاحن والملاصق ومحالات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم /٥٤٧١/٥٤٧١ و/١١/١٤١٣هـ في ٥/٥/٢٠٢١.
- ١٠,٨ مساحة المحلات التجارية:**
- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مختلفة للمحلات التجارية تلي مختلف الأنشطة والخدمات التجارية على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية والبلدية التي يتطلبها كل نشاط.

١,١٠,٨ الأنشطة داخل مرفق الإيواء السياحي:

يسعد بإقامة الأنشطة داخل مرفق الإيواء السياحي حسب الجدول الآتي:

النشاط الأساسي	النشاط الإضافي	الحد الأدنى للمساحة
الفنادق	صالون رجال	٢١٢م
الفنادق الرائدة	صالون نسائي	٢٤٢م
فنادق البوتيك	مطعم	بناء على قدرة المستثمر وحجم الاستثمار
الفلل الفندقية	كوفي	بناء على قدرة المستثمر وحجم الاستثمار
الشقق المخدومة	مراكز الاسترخاء والرعاية الشخصية	٢٧٢م
المنتجعات	محل بيع الهدايا والتحف والعطور والزهور	٢٤٢م
فنادق الاستشفاء	ضيافة أطفال	٥٢٢م
فنادق الكبار	مراكز الصرافة	٢٤٢م
النزل	أنشطة وكالات السياحة والسفر	٢٤٢م
المخيمات	مكتب تأجير السيارات	٤٨٢م
بيوت العطلات (الشاليهات)	قاعة أفراح	٨/٢٦م
	مغسلة ملابس	٢٤٢م
	العلاج الطبيعي	٢٤٢م

جدول: الأنشطة داخل مرفق الإيواء السياحي.

٢,١٠,٨ يلزم أخذ موافقة الجهة ذات العلاقة قبل ممارسة النشاط

٣,١٠,٨ يسمح بممارسة أي نشاط تجاري لم يذكر في الجدول أعلاه بشرط موافقة الجهة المشرفة والجهات ذات الاختصاص.





١١,٨ **الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية**

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة فندق ومجمع تجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

١٢,٨ **الغرامات والجزاءات**

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وإدارة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ وتحديثها.

١٣,٨ **القيمة المضافة**

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.





٩ . الاشتراطات الفنية:

- ١,٩ **كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء**
الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
- ١,١,٩ **الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والأشراف على تنفيذ مرافق الإيواء السياحي التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين مسجلين لدى الوزارة.**
- ٢,١,٩ **التصميم الابتدائي:**
على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية.
- ٢,٢,٩ **إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصورو تقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.**
- ٣,٢,٩ **المواصفات الفنية وجدال الكمييات لكافة عناصر المشروع.**
- ٣,٩ **الاشتراطات المعمارية للفندق:**
يمنع تماماً استخدام خامة الأسبستوس (asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها طبقاً يلزم بحدود الضواعف المسموح بها في المناطق السكنية والتجارية حسب اللائحة التنفيذية للضواعف الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م ١٦٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين.
- ٤,٩ **الاشتراطات المعمارية للمجمع:**
١,٤,٩ يجب ألا تقل مساحة موقع المجمعات التجارية عن ٢٠٠٠ م٢ (ثلاثة آلاف متر مربع).
٢,٤,٩ يجب ألا تقل مساحة موقع المركز التجاري عن ١٥٠٠ م٢ (الاف وخمسين متر مربع)
٣,٤,٩ يجب ألا تقل مساحة المحل داخل المجمعات التجارية عن ٢٤ م٢.
٤,٤,٩ يمنع تماماً استخدام خامة الأسبستوس (asbestos) أو أي مادة يدخل الأسبستوس في تركيبها
٥,٤,٩ الالتزام بتوفير طريقة وصول منه للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمجمعات والمركز التجاري.
- ٦,٤,٩ يجب تحديد موقع للخدمات (حاوية النظافة- تحميل وتنزيل البضائع)
٧,٤,٩ يلزم توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات.
- ٨,٤,٩ عدم استخدام الأرضصفة العامة أو مناطق الارتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك
٩,٤,٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية
- ١٠,٤,٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وان تكون مزودة بفتحات شبكي ومحكمة الغلق
١١,٤,٩ الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بال محلات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف ومانعة للانزلاق
١٢,٤,٩ ألا يقل عرض الممرات الداخلي للمجمعات التجارية عن ٥ متر.





- ١٣,٤,٩ يلزم تخصيص مكان للرضاعة الطبيعية وتكون غرف الرضاعة الطبيعية (غرفة، ركن، كابينة) وتكون بمساحة لا تقل عن ٢,٧ م٢ ويتم تحديد العدد حسب مساحة المكان وعدد السيدات المتوقع استيعابه، بشرط أن تكون قربة من مكان لغسل الأيدي. (يطبق على المجمعات والمراكز التجارية الجديدة والقائمة)
- ١٤,٤,٩ يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوابط الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (١٦٥) وتاريخ ١٩/١٤٤١ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة
- ١٥,٤,٩ يجب وضع مداخل ومخارج بالمجمعات والمركز التجاري على الشوارع التجارية فقط ويسمح بفتح مخارج الطوارئ على الشوارع الجانبية، والاتصال المسافة بين ركن الموقع عند التقاطعات الرئيسية إلى محور الدخول والخروج عن ٣٥ م
- ١٦,٤,٩ لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو التخزين، ويسمح بالأنشطة الترفيهية أو الخدمية (الأعمال الميكانيكية والكهربائية) على ألا تتجاوز عن ٥٠٪ من مساحة القبو بعد تحقيق العدد المطلوب من المواقف، ويجب أن يكون مرتبطاً بالمبني مباشرة ولا يكون له مدخل مستقل من خارج المبني
- ١٧,٤,٩ يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- ١٨,٤,٩ يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً يعكس التطور والطابع العماني للمنطقة.
- ١٩,٤,٩ يلزم تخصيص أماكن للصلة في المجمعات والمركز التجاري تتناسب مع مساحتها وعدد المستخدمين المتوقع وبخصوص قسم منفصل منها للنساء مع توفير دورات مياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء طبقاً لما يحدده كود البناء السعودي من أعداد ونسبة
- ٢٠,٤,٩ يلزم تخصيص مراكم ضيافة اطفال في المجمعات والمركز التجاري التي تكون مساحة البناء أكثر من ٤٠٠٠ م٢
- ٢١,٤,٩ يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات
- ٢٢,٤,٩ يجب أن فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين مع توفير مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.
- ٢٣,٤,٩ يجب تركيب كاميرات للمرة الآمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمان العام.
- المطالبات الإنسانية للنشاط:**
- ٥,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (مجموعة الأكواد الإنسانية (SBC ٣٠.١-٣٠.٦)) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربية والأساسات والأعمال الإنسانية وإرافق التقارير المعتمدة.
- ٢,٥,٩ يتم التأكيد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية من المنشآت المعدنية.
- ٣,٥,٩ مراعاة المتطلبات الإنسانية للفتحات داخل العناصر الإنسانية وزيادة التسلیح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتهديات الصحية داخل العناصر الإنسانية.
- ٤,٥,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسفاف ذات البحور الواسعة حال تواجدتها (Crowed synchronized movement)
- ٥,٥,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنسانية الغير تقليدية وغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى ٣٠.١ SBC التي تستخدم في المباني التجارية. كما يتم التأكيد من أمان ثبيت المعدات والعناصر الغير الإنسانية
- ٦,٥,٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنسانية
- ٧,٥,٩ عدم الأضرار بالطرق والمراقب والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المارات المخصصة للدرجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفروتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال





٦.٩ الاشتراطات الكهربائية للفندق:

طبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:

١.٦.٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون من مكتبه هندي معتمد.

٢.٦.٩ الالتزام بتطبيق متطلبات واحتياطات كود البناء السعودي متضمنة كود البناء السعودي العام (SBC٢٠١) وكود السعودي الكهربائي (SBC٤٠١) وكود الحماية من الحرائق (SBC٨٠١) بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواعد، ومتطلبات الأمان والسلامة وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحرائق، وإضاءة علامات ومسارات الهروب، ونظم تغذية الطوارئ والتأرض، والإضاءة الاصطناعية والحماية من الصواعق.

٣.٦.٩ الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي الكهربائي (SBC٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١٠١) بالفصل العادي عشر من كود البناء السعودي (SBC٦٠١) بخصوص درجات حرارة البواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

٤.٦.٩ الالتزام بتوفير وسائل فصل التيار الكهربائي (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمطالبات البند رقم ٥٣-٦.٣ من كود البناء السعودي الكهربائي (SBC٤٠١).

٥.٦.٩ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري.

٦.٦.٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة وأن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعي وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف وبخصوص اللوحات الخارجية يجب أن تكون بداخل حاويات مناسبة ومحمية من التلامس العرضي للأفراد غير المصرح لهم.

٧.٦.٩ الالتزام بتأمين المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولادات الكهربائية (إن توفرت) طبقاً لمطالبات كود البناء السعودي (SBC٤٠١).

٨.٦.٩ الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

٧.٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية للمجمع:

طبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:

١.٧.٩ الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

- المطالبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC٢٠١) بما يشمل البند رقم (٩٠.٧) الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠.٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفترات رقم (١٠١٣.٣، ١٠١٣.٥ و ١٠١٣.٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب والفصل رقم ٢٧ الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفرقة رقم ١٢٠٥.٣ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية
- الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكينة (SBC٦٠١) بما يشمل الفصول رقم ٩٦ و ٩٧ (الخاص بنظام الإضاءة)





- متطلبات الكود الكهربائي ٤٠١ SBC بما يشمل البند الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم ٨٢ الخاص ببنظام الحماية من الصواعق، والفصل رقم ٨٣ الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل الازمة للكابلات والأسلاك ٢٧٩

الالتزام بأن تصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة ٣٧٩

الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة (SASO)، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة ٤٧٩

الالتزام بتوفير وسائل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد والسلالم الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦٣-٥٣ من كود البناء السعودي ٤٠١ SBC٤٠١ ٥٧٩

الالتزام بأن تكون لوحتات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري ٦٧٩

الالتزام بأن تكون لوحة توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم ٦٧٩

الالتزام بتأمين المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمولادات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC٤٠١) ٧٧٩

الالتزام بفضل اللوحات والتmediات 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 بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء السعودي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي ٩٧٩

الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة به وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات ١٠٧٩

الالتزام بتزويد المنشآت متعددة الأدوار (دورين فأعلى) بمصاعد كهربائية، وفقاً لاشتراطات الآتية: كود البناء السعودي وما يتضمنه من مواصفات قياسية واحتياطات خاصة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، وكافة التmediات الكهربائية المتعلقة بها وشروط الوقاية والسلامة من الحريق، مشتملاً على:

 - الفصل رقم ٣٠ والبنود رقم ٤٠٣,٦ و ١٠٠٩ و ١١٠٩,٧ و ٢٠١ من SBC ٤٠١ والفصل رقم ٧٥٠ من SBC ٢٠١ والفصل العاشر ٦٠١ SBC والبنود رقم ٧٦٠ و ١٠٠٩ والفرقates رقم ٦٠٤,٢,١ و ١٠٢٣,٤ و ١٠٤٥,٥ من SBC ٨٠١ ٧
 - الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس وجودة SASO وكافة إصداراتها المتعلقة بالمصاعد والسلالم الكهربائية، مشتملاً على اللائحة الفنية للمصاعد الكهربائية المستخدمة في المبني والمنشآت. ت.
 - إصدار الوزارة دليل تصميم المصاعد والسلالم الكهربائية وما تضمنه من أساس تصميمية للمصاعد والسلالم الكهربائية ث.
 - أن يتناسب عدد وسعة المصاعد/السلالم الكهربائية مع عدد ومساحة وارتفاع الأدوار، وكثافة المستخدمين في كل دور واتجاه الحركة الرئيسية للمستخدمين أثناء ساعات الذروة





ج. أن يتم اختيار موقع المصاعد/السلالم الكهربائية بحيث يسهل الوصول إليها من أي نقطه في المجمع ، وان تكون في أماكن ظاهرة ومركبة و قريبة من أحد السلاالم

ح. الالتزام بإصدار شهادة اختبار وإجازة التشغيل الآمن قبل استخدام المصعد أو السلم الكهربائي داخل المنشآة، على أن تكون هذه الشهادة صادرة من شركة معتمدة ويجب تحدث هذه الشهادة بشكل سنوي بعد خضوع كافة المصاعد/السلالم الكهربائية لتفتيش الدوري للتأكد من الحالة التشغيلية للمصعد/السلم الكهربائي وجاهزية دوائر الأمان.

٨,٩ الاشتراطات الميكانيكية للنشاط

طبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا الإصدار:

١,٨,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات والاشتراطات الواردة في الكود الميكانيكي السعودي (SBC٥ .١) وتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

٢,٨,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة MAX DB المدرجة بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC٦٠١)

٣,٨,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون مقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة

٤,٨,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO

٥,٨,٩ الالتزام بأن تحتوى المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية .

٩,٩ متطلبات ترشيد الطاقة للنشاط:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-٦٠١)

١,٩,٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية- السقف العلوي- النوافذ- الأبواب الخارجية- القباب)، وغيرها من الاشتراطات.

٢,٩,٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية' واحتياطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.

٣,٩,٩ متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة وغيرها من الاشتراطات.

٤,٩,٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.

٥,٩,٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

٦,٩,٩ متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

١٠,٩ متطلبات التبريد والتهوية والتكييف للنشاط:

طبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.





- ١,١٠,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات والاشتراطات الواردة في الكود الميكانيكي السعودي (SBC ٥٠.١) متضمناً متطلبات الصيانة وحسابات التدفئة والتكييف والحد الأدنى لتهوية الفراغات ومتطلبات مداخل طرد العادم.
- ١,١٠,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودية ٥٠.١ وخاصية الباب رقم ٤، والجدول رقم ٤٠٣,١,١ متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.
- ٢,١٠,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي ٢٠.١ وخاصية الفصل رقم ٢٨.
- ٣,١٠,٩ يوصى عند تصميم المجمعات والمراكز مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، المؤثرات البيئية وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبني ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود ترشيد الطاقة السعودي ٦٠.١
- ٤,١٠,٩ يوصى بتجميع مياه التكيف في المجمعات والمراكز التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥ KW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض وأي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.
- ٥,١٠,٩ يوصى عند التصميم مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء وغيرها من المؤثرات البيئية والعمل على توظيفها في مصلحة المبني ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود الطاقة السعودي (١) (SBC ٦٠.١).
- ٦,١٠,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-٦٠.١).

١١,٩ متطلبات الصحة العامة للنشاط

- ١,١١,٩ الالتزام بمتطلبات الكود السعودي للتمديدات الصحية (SBC-٧٠.١) متضمناً التمديدات الصحية، ومتطلبات الصيانة والحد الأدنى للتجهيزات الصحية.
- ٢,١١,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-٧٠.٢) متضمناً خزانات الصرف الصحي.
- ٣,١١,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠.١)
- ٤,١١,٩ الالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط طبقاً للإردادات الواردة في الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-٧٠.٢) جدول رقم (٨٠٢,٨)
- ٥,١١,٩ الالتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى الخط الرئيسي مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس التمديدات الرئيسية الخاصة بالأدوار العليا.
- ٦,١١,٩ الالتزام بتشطيب الجدران والأرضيات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة.
- ٧,١١,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي ٢٠.١ وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣,١) و(٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (SBC ٢٠.١) بما فيه الفصل ٢٩ جدول ٢٩,٢,١ والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (٢) (SBC٧٠.٢) وخاصية الفقرة رقم ٨٠٢ متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط
- ١٢,٩ متطلبات الوصول الشامل للنشاط**
- ١,١٢,٩ الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠.٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠.١)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.





- ٢,١٢,٩ الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية للتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠.٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠.١).
- ٣,١٢,٩ يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠.١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC ٢٠.١).
- ٤,١٢,٩ يلزم تخصيص موقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأبعاد والنسب الموضحة بالجدول رقم ٢ طبقاً لكتاب البناء السعودي العام (SBC ٢٠.١). مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليلاً موقف السيارات الصادر عن الوزارة

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	اجمالي عدد المواقف
١	٢٥-١
٢	٥٠-٢٦
٣	٧٥-٥١
٤	١٠٠-٧٦
٥	١٥٠-١٠١
٦	٢٠٠-١٥١
٧	٣٠٠-٢٠١
٨	٤٠٠-٣٠١
٩	٥٠٠-٤٠١
٪٢ من مجموع المواقف	١٠٠-٥٠١
٢. موقف بالإضافة إلى موقفاً واحداً لكل ١٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠ موقف
بعد ١٠٠ موقف	

جدول رقم (٢): عدد موقف سيارات ذوي الإعاقة

١٣,٩ اشتراطات الوقاية والحماية من الحرائق للنشاط :

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠.١) والالتزام بالاشتراطات الواردة في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بناء على نوع المبني

١,١٣,٩ متطلبات الكشف الخارجي:

- يجب أن توفر مخططات معتمدة لمطالبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشيد، وأن توافق المخططات مع متطلبات الفصل ٩ من كود الحريق.
- يجب أن تشير وثائق التشيد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمطالبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.
- يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
- يجب أن يكون الكلايديني وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء-الجزء الثاني- مواد العزل ومواد تكسية المبني والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألوح الألミニوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
- يجب أن لا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن ٩٠ سم لتكون خالية من العوائق.

٢,١٣,٩ متطلبات سبل الهروب:

- يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
- ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عن عرض الممرات عن (١,١) م.
- يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأتابيب أو المعدات عن (٦٠ سم) في المنتجع و ٩٠ سم في المجمع.





- ٤ يجب ألا يقل عدد المخارج عن ٢ عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (١٠٠-٥٠) شخص.
- ٥ يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٤٩ شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز ٣٠ م.
- ٦ يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن ٢٩ شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن ٢٣ م.
- ٧ يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص اذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
- ٨ يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
- ٩ يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- ١٠ يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- ١١ يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
- ١٢ يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

٣,١٣,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- ١ يلزم وجود خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٢ يلزم تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- ٤, ١٣,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:
 - ١ يجب تركيب طفایات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن ١٥٠٠ ملم (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفایة عن ١٨ كجم فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ ملم (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفایة ١٨ كجم، والمسافة بين قاعدة الطفایة وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم).
 - ٢ طفایات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفایة وأخرى عن ٢٣ م في المنتجعات.
 - ٣ يجب صيانة طفایات الحريق بشكل دوري.
 - ٤ حظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
 - ٥ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتيبة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتتدفق المياه.
 - ٦ يلزم أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإندار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
 - ٧ أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويًا.

٤, ١٣,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

- ١ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحترق.
- ٢ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣ يجب أن تكون المواد القابلة للاحترق مخزنة ومقصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤ شفاطات ومراوح ودكتات الطبخ نظيفة.
- ٥ يلزم أن تكون حاويات القمامه وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحترق.
- ٦ يحظر تخزين المواد في المخارج وسلام الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.

٦, ١٣,٩ متطلبات السلامة الكهربائية:

- ١ يلزم أن تكون التوصيات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي محمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).





- ٢ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية Extension Cords موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
 - ٣ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
 - ٤ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن ت تعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
 - ٥ المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
 - ٦ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفّر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية محمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.
 - ٧ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية محمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية محمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد (٦٠٥,٣) & (٦٠٥,٥).
 - ٨ أن يكون سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصولة بها.
 - ٩ أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
 - ١٠ يجب أن تكون على التوزيع والمأخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
 - ١١ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-٧٠) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (٦٠٥,٩).
 - ١٢ طريقة ربط الأسلاك الكهربائية المؤقتة في المبنى معتمدة.
 - ١٣ أن تكون المحولات متعددة المأخذ مطابقة للمواصفات المعتمدة.
 - ١٤ تمييز أبواب غرف التحكم الكهربائية بلوحة مقرؤة وواضحة مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".
 - ١٥ أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.
- ٧,١٣,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية في الفندق:**
- ١ يجب أن تكون الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
 - ٢ استيفاء ستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
 - ٣ استخدام أجزاء مقطوعة من الأشجار الطبيعية للزينة حسب متطلبات الكود.
- ٨,١٣,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية في المجمع:**
- ١. يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.
 - ٢. في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.





١٠ . المرفقات

١١. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧):

سعادة رئيس بلدية : المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنصور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل (فندق ومجمع) في مدينة بغرض استثماره من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
بتاريخ		صدرة من
		نوع النشاط
جوال	فاكس	هاتف
الرمز		ص.ب

العنوان:





المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
إدارة الأستانة ثمار
بلدية محافظة الخفجي

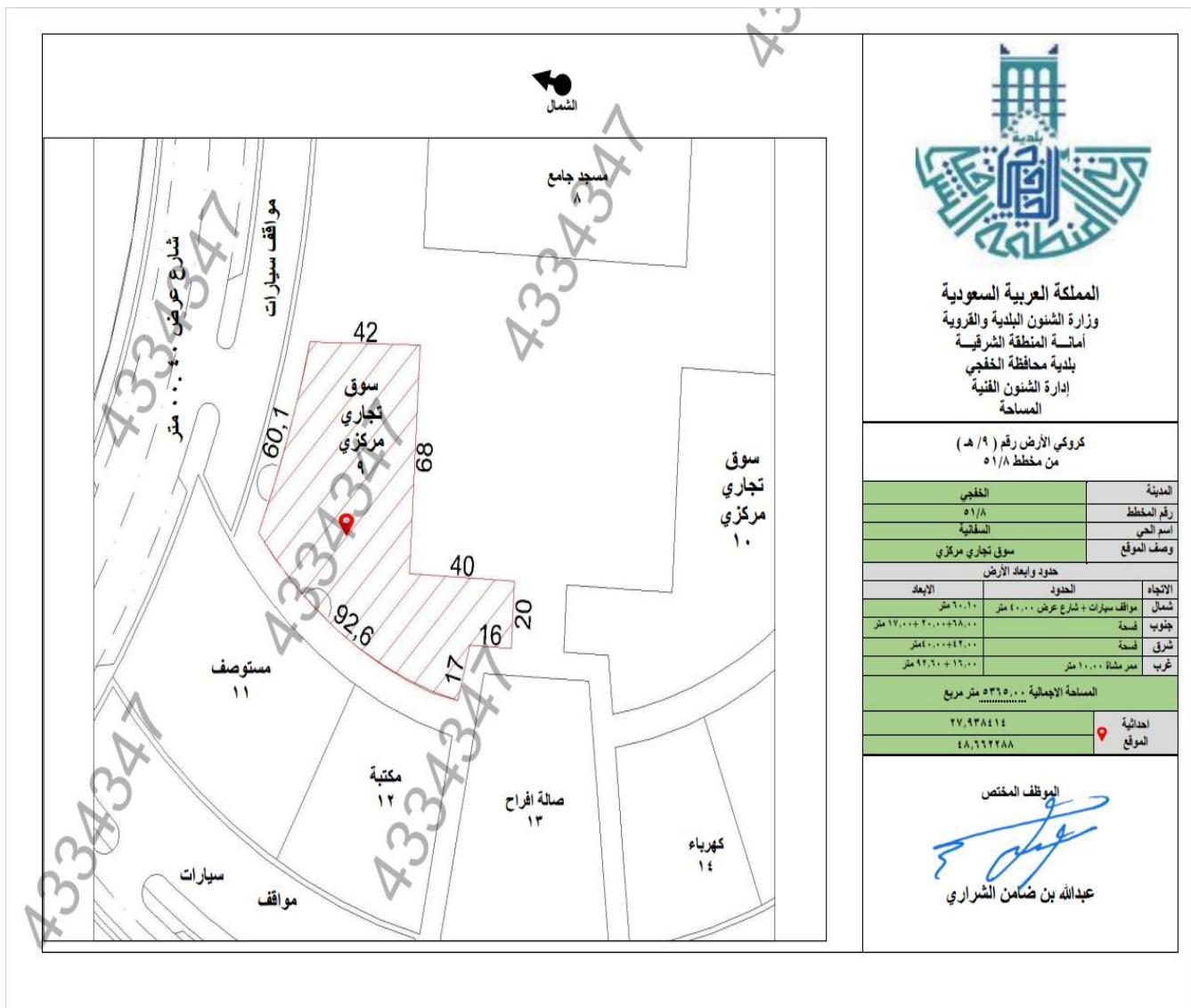
التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع

٢.١٠ المخطط العام للموقع

(الرسم الكروكي للموقع)





٣١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
	الرقم:
	التاريخ: / / ١٤٥٢ هـ
	العقار رقم:
	بلدية
تاريخه:	رقم عقد التأجير:
	اسم المستثمر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية بتاريخ / / ١٤٥٢ هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل (فندق ومركز تجاري) بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع	الختم
رئيس بلدية	
التوقيع	
صورة ملف العقار	

إقرار من المستثمر

بقر المستثمر بما يلى:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للفنادق وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
٣. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٢٤٠ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





اسم المشروع:

رقم العقد:

تاريخ توقيع العقد:

بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (**التاريخ الميلادي**)، الموافق (**التاريخ الهجري**)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كلٍ من:

١. **البلدية الممثلة للعقار**، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل الأمانة/البلدية ، بصفتها.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "**البلدية أو الطرف الأول**".

العنوان
الهاتف
الفاكس
الصندوق البريدي
المدينة
رمز البريدي
البريد الإلكتروني

٢. الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص - قطاع حكومي - فرد" ، (سجل التجاري/الرقم الموحد ٧٠٠ / الهوية الوطنية) رقم(وتاريخ/...../١٤.....هـ)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم ، بصفتها والمشار إليه فيما بعد بـ "**المستثمر أو الطرف الثاني**".

العنوان المختصر
رقم المبنى
اسم الشارع
الحي
المدينة
رمز البريدي
الرقم الفرعى
الهاتف
الفاكس
البريد الإلكتروني

التمهيد

ويشار إلىهما مجتمعين فيما بعد بـ "الطرفان" أو "الطرفين".





لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعاين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس)
ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خصوص العقد للاجنة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقتربن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (.....) وتاريخ (.....)/...../..... بناء على الإجراءات المتبعة بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....)
القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي

البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد - ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك - ما يلي:
الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد
تنفيذ المشروع: القيام ب أعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد
فترة التجهيز والإنشاء فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تتحسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع

البند الثالث: مستندات العقد

ملاحظة: تقوم البلدية بإضافة المستندات المرفقة مع العقد حسب الحاجة، وتعديل الأولوية للمستندات الموضحة باللون الأحمر بما يتواافق مع أهداف المشروع ونوعه ومواصفاته

١. يتتألف هذا العقد من المستندات الآتية
 - أ. وثيقة العقد الأساسية (العقد).
 - ب. - الكراسة.
 - ت. محضر تسليم العقار
 - ث. العطاء رقم (.....)، تاريخ (.....) وجميع مرفقاته.
 - ج. إشعار الترسية رقم (.....)، تاريخ (.....)





ح. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن

مستندات العقد

خ. الضمان البنكي

د. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد. إن وجدت

٢. تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد

٣. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

٤. في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها

البند الرابع: وصف العقار

١. يستمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

		المنطقة:	موقع العقار
الحي:	المدينة/المحافظة/المركز:		
الشارع:			
رقم العقار:	رقم المخطط:	حدود العقار	نوع العقار
بطول	شمالاً		
بطول	جنوباً		
بطول	شرقاً		
بطول	غرباً		
		مساحة الأرض	مساحة المبني
		عدد الأدوار	نوع البناء
		نوع النشاط	إحداثيات الموقع
	(Y)	الإحداثي الصادي (Y)	الإحداثي السيني (X)

٢. تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (ذكر المشروع المحدد للعقد كما تم ذكره بالكراسة)، ولا يجوز استخدام العقار غير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك

البند السادس: مدة العقد





ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل الفقرتين الثانية والثالثة بحسب ما جاء في الكراسة

١. مدة العقد (**المدة رقمًا وكتابًّا**), تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار
٢. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة

٣. في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بستعين يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك

البند السابع: قيمة العقد وأالية الدفع

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود قيمة العقد بحسب ما جاء في الكراسة من فترة التجهيز والإنشاء ونسبة العائد الاستثماري، وتقوم كذلك باختيار أحد أنواع فترات سداد الأجرة بحسب نوع المشروع وال kraasse، ويحق للأمانة/البلدية السماح للمستثمر بتجزئة قيمة العقد وأالية الدفع وفق الأنظمة والتعليمات على أن يكون ذلك من خلال دفعات بداية كل سنة إيجاريه على أن تبدأ فترة السماح المتعلقة بالتجهيز والإنشاء- إن وجدت- عند الدفعه الثانية.]

نسبة العائد الاستثماري	مبلغ الأجرة السنوية	تاريخ الدفع	رقم الدفع

١. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
٢. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.
٣. في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنان عشر شهراً ميلاديًا يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود التزامات المستثمر الملونة بالأخضر بما يتواافق مع طبيعة المشروع

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع
٢. تأمين وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. نفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخاطبات المرفقة بهذا العقد.
٤. الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع
٥. أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
٦. سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر





٧. تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
٨. إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
٩. عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسئولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجةً لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.
١٠. ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها -وفقاً للكراسة- من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المفامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديده إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة -وفقاً لاختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١. لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن ل كامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد
٢. في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود فسخ أو انتهاء مدة العقد بما يتواافق مع طبيعة المشروع

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية]

١. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، مالم يتقدم المستثمر للأمانة/البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد
٢. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك
٣. في اشتراطات الصيانة والتسيير إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
٤. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدةً تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.
٥. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعيين يوماً من وفاته بطلب خطى للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

٦. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاء، أو صدر أمر بوضعيه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
٧. إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفين الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد
٨. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة





ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة
ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غري إخلال بحق الطرف الأول بمتطلبات المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.
رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد لأنظمة ولوائح وتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١ هـ وتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعوى أو مطالبات بموجها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

١. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوانين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجأً لأثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول
٢. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبلغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًّا للطرف الأول منتجأً لأثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذها.

البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته

الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم	
الصفة	
التوقيع	

