



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

إعادة تأهيل حديقة الملك فيصل

بإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي فاخر



جدول المحتويات

٥	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:
٧	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:
٨	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:
٩	١. مقدمة
١٠	٢. فكرة المشروع
١٠	٣. وصف العقار
١١	٤. اشتراطات التقديم لدخول المنافسة
١١	١/٤ من يحق له دخول المزايدة:
١١	٢/٤ لغة العطاء:
١١	٣/٤ مكان تقديم العطاءات:
١٢	٤/٤ سرية المعلومات:
١٢	٥/٤ موعد تقديم العطاءات:
١٢	٦/٤ موعد فتح المظاريف:
١٢	٧/٤ تقديم العطاء:
١٢	٨/٤ كتابة الأسعار:
١٢	٩/٤ مدة سريان العطاء:
١٢	١٠/٤ الضمان:
١٣	١١/٤ موعد الإفراج عن الضمان:
١٣	١٢/٤ المستندات المطلوبة:
١٣	٥. واجبات المستثمر قبل الدخول للمنافسة
١٣	١/٥ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١٣	٢/٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
١٣	٣/٥ معاينة المكان:
١٤	٤/٥ تكلفة إعداد العروض:
١٤	٦. ما يحق لأمانة محافظة الطائف وللمنافس قبل وأثناء فتح المظاريف
١٤	١/٦ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١٤	٢/٦ تأجيل موعد فتح المظاريف:
١٤	٣/٦ سحب طلب المنافسة:
١٤	٤/٦ تعديل طلب المنافسة:
١٤	٥/٦ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٤	٧. الترسية والتعاقد وتسليم العقار
١٤	١/٧ الترسية والتعاقد:
١٥	٢/٧ تسليم الموقع:
١٥	٨. الاشتراطات العامة
١٥	١/٨ توصيل الخدمات للموقع:

- ٢/٨ البرنامج الزمني للتنفيذ: ١٥
- ٣/٨ الحصول على الموافقات والترخيص من الجهات الرسمية ذات العلاقة: ١٦
- ٤/٨ تنفيذ الأعمال: ١٦
- ٥/٨ مسؤولية الإشراف على التنفيذ: ١٦
- ٦/٨ حق أمانة محافظة الطائف في الإشراف على الأعمال: ١٦
- ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له: ١٧
- ٨/٨ سحب المشروع من المستثمر: ١٧
- ٩/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ١٧
- ١٠/٨ حقوق الدعاية والإعلان بالموقع: ١٧
- ١١/٨ العائد السنوي وموعد سداذه: ١٨
- ١٢/٨ متطلبات السلامة والأمن: ١٨
- ١٣/٨ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: ١٩
- ١٤/٨ التشغيل والصيانة: ١٩
- ١٥/٨ إلغاء العقد: ١٩
- ١٦/٨ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه لأمانة محافظة الطائف بعد انتهاء مدة العقد: ١٩
- ١٧/٨ ضريبة القيمة المضافة: ٢٠
- ١٨/٨ الزيادة الدورية للأجرة السنوية: ٢٠
- ١٩/٨ أحكام عامة: ٢٠
٩. تقييم العروض ٢٠
- ١/٩ تقييم العرض الفني: ٢٠
- ٢/٩ آلية التقييم: ٢٢
- ٣/٩ تصحيح العروض: ٢٢
- ٤/٩ فحص العروض: ٢٢
- ٥/٩ إعلان الفائز: ٢٢
١٠. الاشتراطات الخاصة ٢٣
- ١/١٠ مدة العقد: ٢٣
- ٢/١٠ فترة التجهيز والانشاء: ٢٣
- ٣/١٠ النشاط الاستثماري المسموح به: ٢٣
- ٤/١٠ الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالأنشطة المحددة في موقع وزارة البلديات والإسكان: ٢٣
- ٥/١٠ أعمال الانشاءات المطلوبة من المستثمر: ٢٤
- ٦/١٠ توفير المرافق العامة: ٢٤
- ٧/١٠ متطلبات المعاقين: ٢٤
- ٨/١٠ مواقف السيارات: ٢٥
- ٩/١٠ الدراسة التحليلية المرورية: ٢٥
- ١٠/١٠ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: ٢٥
- ١١/١٠ اشتراطات التشغيل والصيانة: ٢٥



- ١٢/١٠ الالتزام بالمعدلات والمعايير: ٢٦
- ١٣/١٠ الالتزام بالمعدلات والمعايير: ٢٦
- ١٤/١٠ أعمال الانشاءات المطلوبة من المستثمر: ٢٦
- ١٥/١٠ الصيانة الدورية: ٢٦
- ١٦/١٠ مواعيد العمل: ٢٧
- ١٧/١٠ مواقف السيارات: ٢٧
- ١٨/١٠ اللوحات الإرشادية: ٢٧
- ١٩/١٠ الاشتراطات الأمنية: ٢٧
- ٢٠/١٠ تأمين أدوات إسعافات أولية: ٢٧
- ٢١/١٠ متطلبات المعاقين: ٢٧
- ٢٢/١٠ الامتثال للوائح: ٢٧
- ٢٣/١٠ توفير الجهاز الإداري والفني: ٢٨
- ٢٤/١٠ اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية: ٢٨
١١. اشتراطات الأمن والسلامة ٢٨
- ١/١١ الإجراءات الوقائية: ٢٨
- ٢/١١ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار: ٢٨
- ٣/١١ اللوحات الإرشادية: ٢٨
- ٤/١١ خطة الطوارئ: ٢٨
- ٥/١١ تدريب العاملين: ٢٨
- ٦/١١ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني: ٢٩
١٢. الاشتراطات الفنية ٢٩
- ١/١٢ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ٢٩
- ٢/١٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: ٢٩
١٣. الغرامات والجزاءات ٣٠
١٤. النماذج ٣١
- ١/١٤ نموذج تقديم العطاء للمزايدة بإعادة تأهيل حديقة الملك فيصل بإنشاء منتجع سياحي ترفيهي متعدد الخدمات.. ٣١
- (نموذج ٣) ٣٢
- ٢/١٤ إقرار من المستثمر: ٣٢
١٥. المرفقات ٣٣
- ١/١٥ المخطط العام للموقع (بيانات موقع) ٣٣



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" 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 إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

كما يتطلب تقديم العطاءات وجميع ما يتعلق بالمنافسة على النماذج الأصلية المختومة والمضمنة في الكراسة مناولاً باليد، ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله (٢) مظاريف منفصلة - مظروف للعرض الفني ومظروف للعرض المالي - ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وذلك على العنوان المذكور أدناه:

م	المستند	نوع الظرف
١.	نموذج تقديم العطاء رقم ١/١٤ موقع من المستثمر.	الظرف الفني
٢.	خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة الإيجار السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.	الظرف الفني
٣.	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض لديه الصلاحية للتوقيع.	الظرف الفني
٤.	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	الظرف الفني
٥.	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	الظرف الفني
٦.	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات المختص.	الظرف الفني
٧.	شهادة الالتزام بالسعودة سارية المفعول	الظرف الفني
٨.	شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	الظرف الفني
٩.	أصل كراسة الشروط موقعه من المستثمر.	الظرف الفني
١٠.	تعهد كتابي موقع من المستثمر أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة.	الظرف الفني
١١.	تقديم ما يثبت القيمة المالية لثلاثة مشاريع استثمارية سابقة (تكون المفاضلة على المشاريع الأكثر تكلفة)	الظرف الفني
١٢.	تقديم تصور نهائي لتصميم المشروع يراعي نواحي الاستدامة والتكامل مع البيئة المحيطة (تكون المفاضلة على التصميم الأكثر تفصيلاً وجمالاً)	الظرف الفني
١٣.	تقديم ما يثبت أن الشركة حاصلة على شهادات في الجودة والصحة والسلامة المهنية	الظرف الفني
١٤.	دراسات الجدوى الاقتصادية والبيئية والاجتماعية وغيرها من الدراسات اللازمة للمشروع (تكون المفاضلة على الدراسة الأكثر دقة)	الظرف الفني
١٥.	تحديد حجم المشروع بشكل دقيق (تكون المفاضلة في المشروع الأكثر تكلفة)	الظرف الفني

م	المستند	نوع الظرف
١٦.	تقديم ما يثبت سابقة الأعمال في نفس مجال المشروع (لا تقل الخبرة عن ٣ سنوات)	الظرف الفني
١٧.	الا يكون لدى المستثمر مشاريع استثمارية متعثرة أو تأخر في السداد لدى الأمانات	الظرف الفني
١٨.	تقديم ما يثبت حسن السيرة والسلوك في آخر ثلاث مشاريع من الجهات التي تم تنفيذ مشاريع لهم	الظرف الفني
١٩.	تقديم خطة متكاملة لتشغيل وإدارة المشروع (المفاضلة على الأكثر منطقية ودقة)	الظرف الفني
٢٠.	تقديم جدول زمني مفصل لتنفيذ المشروع والالتزام به (المفاضلة على الأكثر منطقة ودقة)	الظرف الفني
٢١.	تقديم ما يثبت حجم السيولة أو الوضع الائتماني خلال ثلاث سنوات (تكون المفاضلة على الأكثر سيولة أو وضع ائتماني)	الظرف الفني

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

إعادة تأهيل حديقة الملك إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ترفيهي متعدد الخدمات	المشروع
فندق فلل شاليهات فلل مبنى خدمات النزلاء مركز دراسات قاعة مناسبات عدد من المسابح متعددة الأغراض مقاهي ومطاعم أماكن رياضية	عناصر المشروع
هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي سيقام عليها مشروع	العقار
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
أمانة محافظة الطائف.	الأمانة
وكالة الاستثمار بأمانة محافظة الطائف.	الوكالة
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء
مقدم العرض أو المستثمر أو المشارك في المنافسة الراغب في تقديم العرض.	المستثمر
وثيقة نظامية تصدر عن الجهة المختصة بالوزارة، تجيز تشغيل ومزاولة النشاط بالمنشأة بعد استيفاء الشروط المطلوبة، ولمدة زمنية محددة.	الترخيص البلدي
فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة..	منافسة عامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".	المنافسة الالكترونية
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة

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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لاستلام العروض	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمتنافس بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من أمانة محافظة الطائف والمستثمر، وإذا لم يوقع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
سداد الأجرة	تسدد الأجرة في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. ويعطى المستثمر فترة ١٠٪ من مدة الاستثمار للتجهيز والإنشاء وتكون غير مدفوعة الأجرة.	

١. مقدمة

ترغب أمانة محافظة الطائف في طرح مزايدة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بإعادة تأهيل حديقة الملك فيصل بإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع سياحي ترفيهي فاخر، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عروضهم لهذه المنافسة.

وتهيب أمانة محافظة الطائف بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عرض مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو إيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، الى التوجه الى الإدارة المذكورة أدناه في أمانة الطائف وتقديم الاستفسارات مكتوباً:

- وكالة الاستثمار – الدور الأول – بلدية غرب الطائف، حي السلامة، بريد إلكتروني ia@taifcity.gov.sa

٢. فكرة المشروع

تتلخص الفكرة في (إعادة تأهيل حديقة الملك فيصل بإنشاء وتشغيل وصيانة مشروع سياحي ترفيهي فاخر على أعلى مقاييس الانشاء وعلى أحدث طراز من حيث التصميم وجودة البناء وتحقيق الوظيفة ومجهز بالطريقة المنشودة لها وبأعلى التقنيات الحديثة والتي تواكب رؤية المملكة ٢٠٣٠) والتي ترقى وترفع من مستوى خدمات التسوق والإقامة والطعام والشراب في محافظة الطائف.

٣. وصف العقار

نوع النشاط	منتجع
مكونات النشاط	١. فندق ٢. فلل ٣. شاليهات ٤. مبنى خدمات النزلاء ٥. مركز دراسات ٦. قاعة مناسبات ٧. عدد من المساحات متعددة الأغراض ٨. مقاهي ومطاعم ٩. أماكن رياضية ١٠. منطقة ألعاب أطفال
محتويات المشروع	أنشطة سياحية وترفيهية وخدمات نزلاء متعددة
موقع العقار	المدينة: الطائف الحي: العامرية ١ البلدية: بلدية شمال الطائف
حدود الموقع	حسب المرفق رقم ١/١٥
نوع الموقع	أرض فضاء
مساحة الأرض	٢٤٠٧٩٠،١٤ م٢

١. على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
٢. المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
٣. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
٤. يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة في التنظيم المكاني وتطبيق جميع الاشتراطات الواردة في الكراسة من معدلات معيارية وفنية والصادرة عن وزارة البلديات والإسكان تمكنه من إدارة المشروع بطريقة تمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة.
٥. يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مبرورة معتمدة من قبل مكتب هندسي مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج إلى الشوارع الرئيسية وعدد المواقف، ومدى التأثير المتبادل على شبكة الطرق المحيطة.

الخدمات بالموقع:

٤. اشتراطات التقديم لدخول المنافسة

١/٤ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار وهو انشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة تجارية والسياحية والترفيهية وخدمات فندقية وخدمات الطعام والشراب، التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده. ان يكون المشغل لهذا المشروع شركة لديها الخبرة والدراية في إدارة وتشغيل أماكن الإقامة وخدمات الطعام والشراب.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٤ لغة العطاء:

١/٢/٤ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٢/٢/٤ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٤ مكان تقديم العطاءات:

١/٣/٤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق جميع المستندات المذكورة في الفقرة (أ). قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة) بطرفين مستقلة (طرف فني - وظرف مالي) وبالترتيب الوارد ذكره بعد أن يتم رفعها بصيغة PDF في منصة فرص.

٢/٣/٤ كما يتطلب تقديم العطاءات وجميع ما يتعلق بالمنافسة على النماذج الأصلية المختومة والمضمنة في الكراسة مناولاً باليد، ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله (٢) مظاريق منفصلة - مظروف للعرض الفني ومظروف للعرض المالي- ويكتب على الظرف من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وذلك على العنوان المذكور أدناه:

معلومات التواصل والاستفسار	
العنوان	بلدية غرب الطائف بحي السلامة
الإدارة	وكالة الاستثمار - الدور الأول - إدارة المنافسات
للتواصل	مدير المنافسات (٠٥٦٣٥٦٧٩٩٢) - الوكيل المساعد للتخطيط (٠٥٠٥٠٣٧٩١٩٧٩)

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .

٤/٤ سرية المعلومات:

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

٥/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعدها ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٦/٤ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بالموقع.

٧/٤ تقديم العطاء:

١/٧/٤ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٧/٤ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٨/٤ كتابة الأسعار:

١/٨/٤ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٨/٤ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٨/٤ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وإي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٩/٤ مدة سريان العطاء:

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

١٠/٤ الضمان:

١/١٠/٤ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢/١٠/٤ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان اقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، أو تكون مدة الضمان أقل من ثلاث أشهر وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١١/٤ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

١٢/٤ المستندات المطلوبة:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق جميع المستندات المذكورة في الفقرة (أ). قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة (ظرفين مستقلة (ظرف في - وظرف مالي) وبالترتيب الوارد ذكره بعد أن يتم رفعها بصيغة PDF في منصة فرص.

٥. واجبات المستثمر قبل الدخول للمنافسة

١/٥ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العروض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العرض.

٢/٥ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من أمانة محافظة الطائف خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم أمانة محافظة الطائف بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية. كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "بوابة الاستثمار في المدن السعودية" فرص".

٣/٥ معاينة المكان:

١/٣/٥ على المستثمر وقبل تقديم العرض أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، ويقر بإسقاطه لحقه بالادعاء بالغبن، أو الجهالة، أو التدليس، أو عدم قدرته من الانتفاع بمجرد تقديمه للعرض.

٢/٣/٥ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية أضرار طوال فترة ممارسته للنشاط ويكون وحده مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات قد تلحق بالأشخاص أو بالملكات أياً كان نوعها، وعليه وحده تعويض المتضرر عما لحقه من أضرار أو إصابات.

٣/٣/٥ يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٤/٥ تكلفة إعداد العروض:

يتحمل المستثمرون جميع التكاليف المرتبطة بالمنافسة، ولا تتحمل أمانة محافظة الطائف أي مسؤولية لتغطية تكاليف المستثمرين في إعداد العروض، والتي تتضمن تلك التكاليف التي يتكبدها المستثمرون للقيام بالعناية الواجبة، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للأمانة.

٦. ما يحق لأمانة محافظة الطائف وللمتنافس قبل و أثناء فتح المظاريف

١/٦ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز لأمانة محافظة الطائف إلغاء المنافسة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها 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 به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المستثمرين.

٢/٦ تأجيل موعد فتح المظاريف:

للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإنه سوف يتم إخطار جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وللأمانة الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجئة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها، ويجب على المستثمر الذي قام بشراء كراسة الشروط والمواصفات أن يتابع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) بشكل دوري ويومي للتعرف على أية تغيرات أو إضافات أو تعديلات على شروط المنافسة.

٣/٦ سحب طلب المنافسة:

يجوز لصاحب العرض أن يسحب عرضه قبل انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، وعلى أمانة محافظة الطائف أن ترد له ضمانه الابتدائي، أما إذا قرر الانسحاب بعد انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، فيصادر الضمان الابتدائي.

٤/٦ تعديل طلب المنافسة:

لا يجوز للمتنافس إجراء أي تعديل على عرضه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من المستثمر بوجود خطأ في عرضه بعد تقديمه.

٥/٦ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه 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 تفويض من الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٧. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١/٧ الترسية والتعاقد:

١/١/٧ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها، وتقديم التوصية للجنة الاستثمار للترسية على المستثمر.

٢/١/٧ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.

٣/١/٧ يجوز لأمانة محافظة الطائف ترسية المنافسة على مقدم العرض الثاني بنفس قيمة عرض الأول، الذي رست عليه المنافسة في حال لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١/٧ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفز أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة.

٥/١/٧ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد - قبل تنفيذ المشروع - وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٧ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢/٧ تسليم الموقع:

١/٢/٧ يتم تسليم الموقع للمتنافس كما هو عليه وقت معاينة الموقع قبل فتح المظاريف بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر.

٢/٢/٧ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم أمانة محافظة الطائف باتخاذ ما تراه مناسب إما بإرسال إشعار خطي للمتنافس على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، أو أي إجراء آخر يضمن حقوق الأمانة.

٨. الاشتراطات العامة

١/٨ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والمياه والصرف الصحي وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الجهات ذات الصلة.

٢/٨ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بتقديم برنامجاً زمنياً للأمانة لتنفيذ خطة العمل، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالمشروع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة وكذلك خطة للتشغيل والصيانة - سواء التي يباشرها بنفسه أو من خلال مقاوليه بالباطن.

٣/٨ الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات الرسمية ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة لأي أعمال أو نشاطات تخص المشروع من الأمانة، والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل قيمة إصدارها وأتعابها إن وجدت.

٤/٨ تنفيذ الأعمال:

١/٤/٨ إذا لم ينفذ المستثمر الأعمال بنفسه، يجب عليه أن يسند مهمة تنفيذ أعمال الانشاء والإدارة والتشغيل والصيانة للمشروع وكامل مرافقه إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدق من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٢/٤/٨ كما أنه على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة أمانة محافظة الطائف.

٥/٨ مسؤولية الإشراف على التنفيذ:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على تنفيذ أعمال الانشاءات لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ويكون من واجباته:

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
٤. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفرة على المقاول.

٦/٨ حق أمانة محافظة الطائف في الإشراف على الأعمال:

١/٦/٨ لأمانة محافظة الطائف الحق الكامل في الإشراف على أي أعمال تخص التصميم، أو الانشاءات، أو الإدارة، أو التشغيل، أو الصيانة وفي أي مرحلة من المراحل للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات المعتمدة.

٢/٦/٨ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

٣/٦/٨ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الجهات التنظيمية فيما يتعلق بأي توجيهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، عما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات، أو اللوائح والتعاميم.

٤/٦/٨ لا يجوز للمتنافس إجراء أية إضافات أو تعديلات في أي جزء من أجزاء المشروع إلا بعد موافقة أمانة محافظة الطائف وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم لأمانة محافظة الطائف مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على

الموافقة الخطية والترخيص اللازم. ويحق للأمانة إلغاء العقد دون تحمل أي مسؤولية في حال تم إجراء إضافات صغيرة كانت أم كبيرة في حال لم يحصل المستثمر على موافقة مسبقة بذلك.

٥/٦/٨ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٦/٦/٨ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وفي حال تم ذلك يحق للأمانة إلغاء العقد دون تحمل أي مسؤولية.

٨/٨ سحب المشروع من المستثمر:

يحق للأمانة سحب المشروع في عدد من الحالات ومنها على سبيل المثال لا الحصر

- ١/٨/٨ إذا تأخر في البدء في تنفيذ المشروع.
- ٢/٨/٨ عند تعثر المستثمر في استكمال تطوير المشروع.
- ٣/٨/٨ إذا توقف العمل كلياً ولمدة غير مقبولة تقررها الأمانة في حينها.
- ٤/٨/٨ إذا توقف المستثمر عن سداد المقابل المالي.
- ٥/٨/٨ خالف المستثمر عن عمد أي من بنود هذه الكراسة.
- ٦/٨/٨ يحق للأمانة سحب أو إيقاف المشروع مؤقتاً لحين السداد إذا تأخر المستثمر عن سداد أكثر من مطالبتين أو تكرار عدم السداد لمرة متكررة

٩/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

١/٩/٨ لا يحق للمتنافس تأجير العقار للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من أمانة محافظة الطائف، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف،

١/٩/٨ "لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من أمانة محافظة الطائف ويكون ذلك بعد مرور ٣ سنوات من تاريخ توقيع العقد" على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي. ويحق للأمانة بعد موافقة صاحب الصلاحية تجاوز هذا الشرط إذا رأت في التنازل مصلحة عامة.

١٠/٨ حقوق الدعاية والإعلان بالموقع:

١/١٠/٨ يحق للمتنافس تأجير اللوحات الدعائية والاعلانية داخل حدود الموقع مع عدم استغلال الواجهات الخارجية أو الأجزاء التي تفتح على الطرق الرئيسية، كما يحق للأمانة محافظة الطائف في اللوحات الدعائية والاعلانية بمناسبات وفعاليات أمانة محافظة الطائف بمقدار ٥٪ من أيام السنة.

٢/١٠/٨ يلتزم المستثمر بتطبيق التعليمات والاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحة الدعائية لموقع المشروع وما يطرأ على هذه التعليمات والاشتراطات من تغيير.

١١/٨ العائد السنوي وموعد سداده:

١/١١/٨ تسدد الأجرة في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
٢/١١/٨ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ
٣/١١/٨ ويعطى المستثمر فترة ١٠٪ من مدة الاستثمار للتجهيز والإنشاء وتكون غير مدفوعة الأجرة.

١٢/٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلزم المستثمر بما يلي:

- ١/١٢/٨ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٢/٨ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٢/٨ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة اللازمة بحسب حاجة الموقع أو بحسب الاشتراطات اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- ٤/١٢/٨ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٥/١٢/٨ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على أمانة محافظة الطائف أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٦/١٢/٨ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر من الجهات الرسمية.
- ٧/١٢/٨ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم 609 فيما يخص مداخن المطابخ، والبند رقم 610 فيما يخص تخزين زيوت الطهي، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام SBC-201.
- ٨/١٢/٨ مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.
- ٩/١٢/٨ تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٠/١٢/٨ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

١١/١٢/٨ التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني التجارية طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي -SBC- 801 وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام 201-SBC.

١٢/١٢/٨ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

١٣/١٢/٨ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الكوارث.

١٤/١٢/٨ تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب إتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

١٣/٨ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١/١٣/٨ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام 201-SBC، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

٢/١٣/٨ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني المستقلة الجديدة الوارد ذكرها في هذا الإصدار طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان.

٣/١٣/٨ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٤/١٣/٨ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٤/٨ التشغيل والصيانة:

إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

١٥/٨ إلغاء العقد:

إذا استحال تنفيذ العقد كلياً أو جزئياً أثناء سريانه بسبب خارج عن إرادة أمانة محافظة الطائف كالمصلحة العامة هذه الحالة لا تلتزم أمانة محافظة الطائف بتعويض المستثمر عن قيمة المنشآت أو الأعمال التطويرية وغيرها التي أقامها بالموقع ولا عن أي أضرار لحقته، وللمستثمر حق الرجوع بالأضرار التي لحقته على الشخص أو الجهة التي سببت له هذه الأضرار أو التي أعاقته انتفاعه بالعقار.

١٦/٨ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه لأمانة محافظة الطائف بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٦/٨ قبل انتهاء مدة العقد بشهر تقوم أمانة محافظة الطائف بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع بعد انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك، ولأمانة محافظة الطائف التحفظ على ما فيه دون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة الطائف...

٢/١٦/٨ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى أمانة محافظة الطائف، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٣/١٦/٨ في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق لأمانة محافظة الطائف، المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة وفقاً للأسعار السائدة بالمشروع والزامه بها.

١٧/٨ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على 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.

١٨/٨ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمسة سنوات بنسبة ٥٪ من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.

١٩/٨ أحكام عامة:

- ١/١٨/٨ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك لأمانة محافظة الطائف بمجرد تقديمها.
- ٢/١٨/٨ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٨/٨ ليس للمتنافس الحق في الرجوع على أمانة محافظة الطائف بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عرضه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٨/٨ تخضع هذه المنافسة للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٥/١٨/٨ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للاتحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- ٦/١٨/٨ كافة الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمشروع وجميع الأنشطة فيه.
- ٧/١٨/٨ الالتزام بالمعايير والمواصفات القياسية للهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات وقيم معامل الانتقال الحراري للمباني وغيرها فيما يتعلق بأنشطة المشروع.
- ٨/١٨/٨ الالتزام بإصدار التراخيص البيئية من الجهات ذات العلاقة لكل ما يتعلق بأنشطة المشروع.
- ٩/١٨/٨ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٩. تقييم العروض

١/٩ تقييم العرض الفني:

يعتبر العرض مجتاز فنياً إذا تم الحصول على ٧٠ درجة وأعلى من مجموع التقييم الفني بالجدول التالي، ويحق للأمانة النظر في جميع العروض الفنية واختيار أفضلها في حال كانت جميع درجات المتقدمين أقل من ٧٠ درجة من إجمالي العرض الفني.

القدرات	المعيار الرئيسي	معايير التقييم الفرعي	وزن المعيار الفرعي (%)	وزن معيار التقييم (%)
١٠١ القدرات الفنية	الأوراق والمستندات الرسمية سارية الصلاحية	السجل التجاري ساري المفعول	17%	5%
		شهادة السعودية سارية المفعول	17%	
		شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	16%	
		شهادة التأمينات الاجتماعية سارية المفعول	16%	
		شهادة حماية الأجور سارية المفعول	17%	
		شهادة الغرفة التجارية سارية المفعول	17%	
	العرض الفني	نموذج طلب المنافسة والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك بصفة رسمية، مع إثبات تاريخ التوقيع	1%	80%
		أصل الضمان البنكي على أن يكون صادراً باسم مقدم العرض من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي غير مشروط وغير قابل للإلغاء ويكون قابل للتمديد وبقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة الايجار السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ويستبعد العرض المخالف لذلك ولا ينظر في عرضه ولا يحق له الاعتراض على استبعاده	1%	
		تقديم ما يثبت القيمة المالية لثلاثة مشاريع استثمارية سابقة (تكون المفاضلة على المشاريع الأكثر تكلفة)	8%	
		تقديم تصور نهائي لتصميم المشروع يراعي نواحي الاستدامة والتكامل مع البيئة المحيطة (تكون المفاضلة على التصميم الأكثر تفصيل وجمال)	10%	
		تقديم ما يثبت ان الشركة حاصلة على شهادات في الجودة والصحة والسلامة المهنية	7%	
		دراسات الجدوى الاقتصادية والبيئية والاجتماعية وغيرها من الدراسات اللازمة للمشروع (تكون المفاضلة على الدراسة الأكثر دقة)	15%	
		تحديد حجم المشروع بشكل دقيق (تكون المفاضلة على المشروع الأكثر تكلفة)	18%	
		تقديم ما يثبت سابقة الأعمال في نفس مجال المشروع (لا تقل الخبرة عن ٣ سنوات)	10%	
		الا يكون لدى المستثمر مشاريع استثمارية متعثرة أو تأخر في السداد لدى الأمانات	10%	
		تقديم ما يثبت حسن السيرة والسلوك في آخر ثلاث مشاريع من الجهات التي تم تنفيذ مشاريع لهم	10%	
		تقديم خطة متكاملة لتشغيل وإدارة المشروع (المفاضلة على الخطة الأكثر منطقية ودقة)	5%	
		تقديم جدول زمني مفصل لتنفيذ المشروع والالتزام به (المفاضلة على الأكثر منطقة ودقة)	5%	

15%	تقديم ما يثبت حجم السيولة أو الوضع الائتماني خلال الثلاث سنوات الأخيرة (تكون المفاضلة على الأكثر سيولة أو وضع ائتماني)	القدرات المالية حسب آخر ميزانية معتمدة	١,٢ القدرات المالية
-----	--	--	---------------------

٢/٩ آلية التقييم:

يتم تقييم العطاءات المستلمة وفق التالي:

- ١/٢/٩ يكون الحد الأدنى للعرض الفني ٧٠ درجة وتستبعد كل العروض الأقل من هذه الدرجة، إلا إذا رأت اللجنة الفنية تجاوز هذا الشرط للمصلحة العامة كأن يكون على سبيل المثال لا الحصر عطاء وحيد.
- ٢/٢/٩ يتم اختيار العطاء المالي الأعلى بغض النظر عن درجة العرض الفني.
- ٣/٢/٩ يجوز للجنة الفنية التفاوض مع مقدمي العطاءات الأخرى الأقل من العطاء الأعلى إذا كان من بينها عرض فني درجة التقييم ٩٠ فأكثر والعرض الفني للعطاء المالي الأعلى أقل ب ١٥ درجة فأكثر.

٣/٩ تصحيح العروض:

- ١/٣/٩ على لجنة فحص العروض مراجعة الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.
- ٢/٣/٩ إذا وجد اختلاف بين السعر المبين بكتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين بكتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة، إلا في حال وجود أخطاء مادية بالسعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الوحدات - مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها - فللجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.
- ٣/٣/٩ يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادةً أو نقصاً.

٤/٩ فحص العروض:

- تلتزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاة ما يلي:
- ١/٤/٩ تفتح اللجنة ملف العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك.
- ٢/٤/٩ إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المزايدة ويصادر الضمان الابتدائي.
- ٣/٤/٩ إذا تساوى عرضان أو أكثر في التقييم الكلي، فتتم الترسية على أكثر العروض سعراً فإذا تساوت في ذلك، فتقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

٥/٩ إعلان الفائز:

تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك.

١٠. الاشتراطات الخاصة

١/١٠ مدة العقد:

مدة العقد (٥٠) خمسون سنة تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من أمانة محافظة الطائف بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢/١٠ فترة التجهيز والانشاء:

يمنح المستثمر فترة ١٠٪ من مدة العقد للتجهيز والانشاء حسب المخططات المعتمدة وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، ويمكن للمستثمر مباشرة الأعمال بمجرد التوقيع مع الالتزام بتنفيذ الأعمال المتفق عليها خلال مدة التجهيز والانشاء.

٣/١٠ النشاط الاستثماري المسموح به:

يشمل المشروع على أنشطة متعددة الاستخدامات حسب مكونات المشروع مثل:

- ١- فندق
 - ٢- فلل
 - ٣- شاليهات
 - ٤- مبنى خدمات النزلاء
 - ٥- مركز دراسات
 - ٦- قاعة مناسبات
 - ٧- عدد من المساح متعددة الأغراض
 - ٨- مقاهي ومطاعم
 - ٩- أنشطة رياضية
 - ١٠- مطاعم ومقاهي
 - ١١- أنشطة سياحية وترفيهية وخدمات للنزلاء
- يحق للمستثمر الجمع بين الأنشطة المذكورة أو جزءاً منها على ألا يكون الجزء المستبعد من الأنشطة الأساسية للمشروع ويتم ذلك كله بعد بأخذ موافقة خطية من الأمانة.

٤/١٠ الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالأنشطة المحددة في موقع وزارة البلديات والإسكان:

يلتزم المستثمر بالتالي:

١. اشتراطات وزارة البلديات والإسكان
٢. اشتراطات وزارة التجارة.
٣. اشتراطات نشاط سكن عمالة
٤. اشتراطات نشاط التجزئة
٥. اشتراطات نشاط المطاعم
٦. اشتراطات نشاط الإعلانات التجارية
٧. الموصفات الفنية للأعمال المعمارية المدنية والميكانيكية والكهربائية
٨. اشتراطات البناء
٩. تطبيق كود البناء السعودي لجميع التخصصات الفنية
١٠. لائحة الجزاءات والمخالفات البلدية

١١. اشتراطات الرخص
 ١٢. الالتزام بالاشتراطات الخاضعة لوزارة الرياضة
 ١٣. الالتزام بالاشتراطات الخاضعة للدفاع المدني
 ١٤. الالتزام بالاشتراطات الواردة في كتيب ال TOOKLET الخاص بالحدائق
 ١٥. وغيرها من الاشتراطات الخاصة بنشاط هذه الكراسة
- ولمزيد من المعلومات عن الانظمة واللوائح الخاصة، نأمل زيارة الرابط التالي:
<https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1>

٥/١٠ أعمال الانشاءات المطلوبة من المستثمر:

- تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:
- ١/٥/١٠ تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة:
 - ٢/٥/١٠ رصف وسفلة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.
 - ٣/٥/١٠ تنفيذ مواقف انتظار للسيارات.
 - ٤/٥/١٠ يدخل ضمن أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة كامل المشروع طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.
 - ٥/٥/١٠ يراعى في تصميم شبكة الطرق بالمشروع اتباع الأسس والضوابط التي تضعها وكالة الوزارة لتخطيط المدن بوزارة البلديات والإسكان.
 - ٦/٥/١٠ يراعى أن يتم رصف وسفلة الطرق طبقاً للمواصفات التي تحددها الأمانة.
 - ٧/٥/١٠ المناطق الخضراء والمفتوحة:
 - ٨/٥/١٠ يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي:
١. أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة وتخفيف أضرار التلوث الناتجة عن المشروع بكافة أنواعها على مدار السنة.
 ٢. أن تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوي الناتجة عن المشروع.
 ٣. أن تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتحمل الملوحة.

٦/١٠ توفير المرافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسؤولة عن المرافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلة والإنارة والتشجير والرصف وتقسيم الاستعمالات داخل الموقع، إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات اللازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية.

٧/١٠ متطلبات المعاقين:

- ١/٧/١٠ ضرورة مراعاة الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين والصادرة عن الإدارة العامة للشئون الهندسية بوكالة الوزارة للشئون الفنية بوزارة البلديات والإسكان، والاسترشاد بالدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية.
- ٢/٧/١٠ يلتزم المستثمر باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه الزوار في الممرات والمواقف والساحات طبقاً لما ورد بالفصل (١٠٠٩ - ٩ ، ١٠ ، ١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١ - SBC)، كما ينبغي استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج وسلالم الهروب وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام.

٣/٧/١٠ يجب تزويد المشروع في حالة زيادة ارتفاعها عن دورين بالمصاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة. واخذ الموافقة من الجهات المعنية.

٨/١٠ مواقف السيارات:

١/٨/١٠ يلتزم المستثمر بأن تبقى المساحات المخصصة لمواقف السيارات والحافلات والتنزيل والتحميل بدون أسوار ضمن حدود الموقع.

٢/٨/١٠ ضرورة فصل حركة مواقف السيارات والحافلات عن المساحة المخصصة للزوار بأسوار نافذة داخلية.

٣/٨/١٠ يسمح باستخدام دور القبول لمواقف السيارات على أن يكون داخل حدود الارتدادات النظامية. او حسب اشتراطات رخص البناء

٩/١٠ الدراسة التحليلية المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل وزارة البلديات والإسكان، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية ما يلي:

١. تحديد المسافة الآمنة لمداخل المدارس من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
٢. تأثير المشروع على حركة المرور.
٣. تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة.
٤. تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترح، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها، وتقدير حجم الطلب على مواقف انتظار المركبات والحافلات وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.

١٠/١٠ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١/١٠/١٠ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع 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-201).

٢/١٠/١٠ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل – مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

١١/١٠ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١/١١/١٠ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمشروع ومبانيه وأجهزته المختلفة وحدائقه ونباتاتها وأشجاره، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٢/١١/١٠ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

١٢/١٠ الالتزام بالمعدلات والمعايير:

١/١٢/١٠ يلتزم المستثمر بأن يراعى المعدلات والمعايير الواردة باشتراطات الحدائق الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
٢/١٢/١٠ على المستثمر مراجعة إدارة الحدائق بالأمانة والالتزام بكتيب المجال العام (TOOLKIT) الخاص للحدائق والتدخلات الحضرية
وان لا تزيد نسبة البناء عن ٢٥ % من مساحة الحديقة.

١٣/١٠ الالتزام بالمعدلات والمعايير:

يلتزم المستثمر بأن يراعى المعدلات والمعايير الواردة باشتراطات البناء الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

١٤/١٠ أعمال الانشاءات المطلوبة من المستثمر:

- تشمل أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر الجوانب التالية:
- ١/١٤/١٠ تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة:
 - ٢/١٤/١٠ جميع الانشاءات تكون من الخرسانة المسلحة.
 - ٣/١٤/١٠ تطبيق كود البناء السعودي.
 - ٤/١٤/١٠ عمل دراسة هيدرولوجية للموقع لتحديد مجاري السيول والادوية وتجمع مياه الامطار ومراعاتها في التصميم الخاص بالموقع
 - ٥/١٤/١٠ رصف وسفلتة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.
 - ٦/١٤/١٠ عمل قرار مساحي وتسليمه للأمانة.
 - ٧/١٤/١٠ تنفيذ مواقف انتظار السيارات.
 - ٨/١٤/١٠ يدخل ضمن أعمال التطوير المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة كامل المشروع طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.
 - ٩/١٤/١٠ المناطق الخضراء والمفتوحة:
 - ١٠/١٤/١٠ يراعى في مواصفات وأنواع الأشجار الواجب استخدامها ما يلي:
١. أن تكون الأشجار دائمة الخضرة وليست من الأشجار المتساقطة الأوراق؛ لإزالة وتخفيف أضرار التلوث الناتجة عن المشروع بكافة أنواعها على مدار السنة.
 ٢. أن تكون هذه الأشجار والنباتات ذات خاصية مقاومة للمساوي الناتجة عن المشروع.
 ٣. أن تكون هذه الأشجار من الأنواع التي تنمو في الأراضي الرملية وتحمل الملوحة.

١٥/١٠ الصيانة الدورية:

- ١/١٥/١٠ يلتزم المستثمر بالصيانة الدورية ما بعد التطوير للمشروع وكامل مرافقها بصفة دورية والمحافظة على نباتاتها وأشجارها.
- ٢/١٥/١٠ يلتزم المستثمر بصيانة المباني طوال مدة العقد والقيام بما يتطلبه ذلك من أعمال الدهانات والترميمات للحوائط والابواب والشبابيك، والسقف، والارضفة والكهرباء كلما دعت الحاجة لذلك.
- ٣/١٥/١٠ يلتزم المستثمر بالاشتراطات الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة.
- ٤/١٥/١٠ تشغيل المرافق بالوسائل الأكثر اقتصادية وفعالية لأجل خفض استهلاك الطاقة والمياه إلى حدها الأدنى دون التأثير على مستوى الخدمات المقدمة.
- ٥/١٥/١٠ تشغيل الأنظمة وتقديم التعليمات والتدريب لأفراد صاحب العمل المُعَيَّنين لذلك.
- ٦/١٥/١٠ الكشف اليومي لضمان عمل كافة التجهيزات الإلكترونية وميكانيكية في الموقع والإبلاغ عن أي أعطال لفرق الصيانة.
- ٧/١٥/١٠ صيانة جميع الالافتات الإرشادية ومصابيح الإنارة وتبديل التالف منها وصيانة الالافتات المضئية.
- ٨/١٥/١٠ تنظيف المشروع من الأتربة والنفايات بصفة دائمة.
- ٩/١٥/١٠ الاحتفاظ بالسجلات الخاصة بأعمال الصيانة الوقائية والتصحيحية.

١٦/١٠ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمشروع وكافة المرافق بالموقع حسب النظام، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وبحيث تكون مماثلة للمعمول به في المحلات التجارية، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على الموافقات من الجهات المختصة.

١٧/١٠ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات اللازمة حسب الاشتراطات الخاصة بنشاط هذه الكراسة.

١٨/١٠ اللوحات الإرشادية:

يلتزم المستثمر بوضع أسهم ولوحات إرشادية لكيفية التنقل في أرجاء مكونات المشروع المختلفة.

١٩/١٠ الاشتراطات الأمنية:

- ١/١٩/١٠ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٢/١٩/١٠ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق التعليمات التنظيمية.
- ٣/١٩/١٠ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٤/١٩/١٠ يجب تركيب كاميرات داخل المباني، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٥/١٩/١٠ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المباني.

٢٠/١٠ تأمين أدوات إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين أدوات إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٢١/١٠ متطلبات المعاقين:

١/٢١/١٠ يراعى في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

٢/٢١/١٠ يلزم تحقيق متطلبات الاشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة-.

٢٢/١٠ الامتثال للوائح:

١/٢٢/١٠ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة من الجهات المعنية، واللوائح المنظمة للمشروع وكافة مكوناته.

٢/٢٢/١٠ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

٣/٢٢/١٠ يجب على المتنافسين الالتزام بلائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة في السوق المالية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٢٩ هـ.

٢٣/١٠ توفير الجهاز الإداري والفني:

١/٢٣/١٠ يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
٢/٢٣/١٠ يتعهد المستثمر بتنفيذ القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٤٢٦/٠٤/١٥ بشأن توظيف السعوديين في المؤسسات الخاصة شريطة أن يتم تخصيص الوظائف الإشرافية لهم، وما يستجد عليه من تعديلات.

٢٤/١٠ اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية:

يلتزم المستثمر بتزويد المشروع بلافتات وعلامات أرضية لإرشاد الزوار إلى أماكن المشروع والمكاتب الإدارية والأماكن العامة وأماكن الانتظار والمخارج والمواقف، ولأماكن الأخرى.

١١. اشتراطات الأمن والسلامة

١/١١ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١١ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل ١٠٠ متر مربع، تكون من الأنواع بدرجة كيميائية جافة (٢ كجم)، ثاني أكسيد الكربون زنة (١٠ كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.
ويلتزم بتوفير جميع أنظمة مكافحة الحريق (نظام الإطفاء الذاتي - مضخات الحرق - صناديق الحريق - أجهزة الكشف عن الدخان - أنظمة انذار الحريق - نظام FM12 - الخ) .
ويلتزم بتوفير كافة الاشتراطات الفنية الخاصة بالمديرية العامة للدفاع المدني.

٣/١١ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين في الأماكن العامة في المشروع من قبل الزوار والموظفين. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤/١١ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٥/١١ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٦/١١ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. كما يجب تقديم المخططات الخاصة بأعمال الحريق وأنظمة الحريق للاعتماد من الدفاع المدني وتكون هذه المخططات تم تصميمها عن طريق مكتب هندسي معتمد لدى الجهة المعنية ويتم الاشراف على التنفيذ المكتب الهندسي المصمم لأعمال الحريق.

١٢. الاشتراطات الفنية

١/١٢ 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 الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية (كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء. فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

م	الأدلة المرجعية والأكواد
١	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa
٢	المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة www.ncec.gov.sa
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام ٢٠١٠ www.kscdr.org.sa
٤	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ وإصداراته التالية: www.sbc.gov.sa
أ	كود البناء السعودي العام Saudi Building Code-General (SBC201)
ب	مجموعة الأكواد الإنشائية Saudi Construction Code- (SBC301-306)
ج	الكود السعودي - للكهرباء Saudi Electrical Code- (SBC401)
د	الكود السعودي - للميكانيكا Saudi Mechanical Code- (SBC501)
ذ	الكود السعودي - لترشيد الطاقة للمباني Non-Residential Building -Saudi Energy Code (SBC 601)
ر	الكود السعودي - الصحي Saudi Sanitary Code- (SBC 701)
ز	الكود السعودي - لمكافحة الحريق Saudi Fire Code- (SBC 801)

١/١٢ الالتزام بالمعدلات والمعايير:

٢/١٢ يلتزم المستثمر بأن يترك مساحة كافية من الحديقة مفتوحة للعامة.

٢/١٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١/٢/١٢ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
٢/٢/١٢ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام SBC-201 على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.

٣/٢/١٢ يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي استشاري معتمد لدى الدفاع المدني لعمل المخططات الخاصة بأنظمة الحريق والامن والسلامة للمشروع. واعتماد المخططات من الإدارة العامة للدفاع المدني.
٤/٢/١٢ يلتزم المستثمر بإسناد الاشراف على تنفيذ الاعمال الخاصة بأنظمة مكافحة الحريق لمكتب معتمد لدى الدفاع المدني.

١٣. الغرامات والجزاءات

١. يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كامل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي 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 (٤٣٠.٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً للغرامات والجزاءات الواردة في بلدي.
٢. يلتزم المستثمر بتطبيق كود البناء السعودي وبناءً على المرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦ هـ وتعديلاته القاضي بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي على جميع اعمال البناء في القطاعين العام والخاص .
٣. في حال عدم التزام المستثمر بتطبيق نظام كود البناء السعودي سيتم تطبيق لائحة تصنيف المخالفات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٢١٤) ق/أع/٣٩ وتاريخ ١٤٣٩/٣/٦ هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٠٠٠٨٠) وتاريخ ١٤٤٣/٣/٦ هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٧٨) ق/أع/٤٥ وتاريخ ١٤٤٥/١١/٤ هـ.

١٤. النموذج

١/١٤ نموذج تقديم العطاء للمزايدة بإعادة تأهيل حديقة الملك فيصل بإنشاء منتجع سياحي ترفيهي متعدد الخدمات

سعادة أمين محافظة الطائف

الموقر،

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إعادة تأهيل حديقة الملك فيصل بإنشاء تشغيل وصيانة مشروع سياحي وترفيهي فاخر.

وحيث تم شراؤنا لكراثة 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:

() ()

وتجدون برفقه كراثة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراثة الشروط والمواصفات

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

(نموذج ٣)

٢/١٤ 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.
٣. عاين الموقع محل التعاقد معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظماً.
٤. أنه يملك كل الصلاحيات اللازمة لتنفيذ نطاق العمل الوارد في الكراسة بشروطه.
٥. أقر بالمحافظة على الاستثمارات القائمة بالحديقة لحين انتهاء فترة تعاقداتها مع الأمانة ويكون إيراداتها للأمانة طوال مدة العقد.

التوقيع

