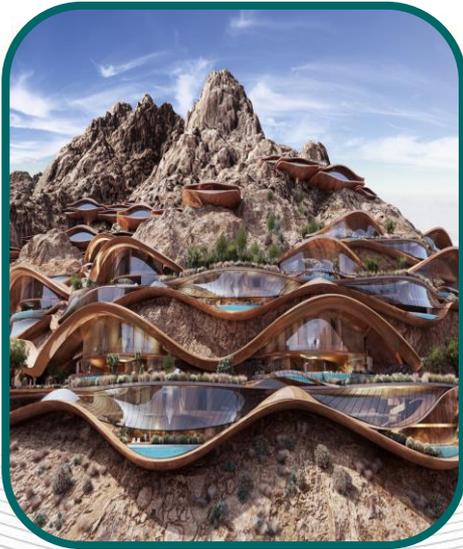


كراسة شروط ومواصفات منتجع سياحي وترفيهي متكامل – جبل قارا



كراسة شروط ومواصفات
 منتجع سياحي وترفيهي متكامل - جبل قارا

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٩	مقدمة	١
١١	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	٣
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايمة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٣	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٥	٣/١٢ سرية المعلومات	
١٦	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة	
١٧	٤/٣ معاينة العقار	
١٨	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
١٩	٥/١ إلغاء المزايمة وتعديل الشروط ومواصفات	
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٥/٣ سحب وتعديل العطاء	
١٩	٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف	



كراسة شروط ومواصفات
 منتجج سياحي وترفيهي متكامل - جبل قارا

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	
٢٢	الاشتراطات الخاصة	٧
٢٣	٧/١ مدة العقد	
٢٣	٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٣	٧/٣ العائد السنوي	
٢٣	٧/٤ نظام السعودة	
٢٣	٧/٥ القيمة المضافة	
٢٣	٧/٦ واجبات وملاحظات خاصة	
٢٤	٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٢٤	٧/٨ مساحة المباني	
٢٤	٧/٩ مواقف السيارات	
٢٤	٧/١٠ اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي	
٢٥	الاشتراطات العامة	٨
٢٦	٨/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٦	٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٦	٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٦	٨/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٦	٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٦	٨/٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
٢٧	٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٧	٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٧	٨/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٧	٨/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٧	٨/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٨	٨/١٢ إلغاء وفسخ العقد	
٢٨	٨/١٣ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
٢٨	٨/١٤ أحكام عامة	



كراسة شروط ومواصفات
منتجع سياحي وترفيهي متكامل - جبل قارا

الصفحة	المحتويات	م
٢٩	الاشتراطات الفنية	٩
٣٠	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣١	المرفقات	١٠
٣٢	١٠/١ نموذج العطاء	
٣٣	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٣٤	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني بوابه الاستثمار في المدن السعودية (فرص) 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

أولاً: الظرف الفني:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٢	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٥	صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المشروع		
٦	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		
٧	آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين		
٨	البرنامج الزمني المقترح للتنفيذ		
٩	مخططات الواجهات والمناظير المعمارية		

ثانياً: الظرف المالي:

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
	الإدارة العامة للإستثمارات والضمائم		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

- المشروع:** هو المنتج السياحي والترفيهي المتكامل - جبل قارا المراد إقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد
- العقار:** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المنتج السياحي والترفيهي المتكامل - جبل قارا.
- المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة منتجعات..
- مقدم العطاء:** يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
- المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
- المنافسة الالكترونية:** تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة الالكترونية عن طريق الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- الكراسة:** كراسة الشروط ومواصفات.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى
 بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
٢٠٢٤/١١/١٠ م	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
٢٠٢٥/٠١/١٥ م	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
٢٠٢٥/٠١/١٥ م	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتجع سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الجوف في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة منتجع سياحي وترفيهي متكامل - جبل قارا ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة أهدافها. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الاستثمارات

تليفون: ٠١٤٦٢٣٦٥٩٠ تحويلة: ٦١١٦



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتج سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وإدارة وصيانة منتج سياحي وترفيهي متكامل - جبل قارا
مكونات النشاط	<ul style="list-style-type: none"> ▪ كافة الأنشطة السياحية والفندقية والشاليهات والمنتجعات والأكواخ والنزل الريفية ومرافق الإيواء وما في حكمها والأنشطة المساندة لها ▪ كافة الأنشطة الترفيهية كالألعاب والمراكز الترفيهية والتلفريك وما في حكمها والأنشطة المساندة لها ▪ أنشطة تجارية مساندة كالمطاعم والأكشاك والمقاهي وما في حكمها ▪ أنشطة فرعية مساندة كالمسارح والأنشطة الرياضية ومراكز الاسترخاء والمراكز العلاجية وغيرها ▪ استضافة الفعاليات والمواسم والأنشطة المؤقتة
وصف الموقع	رقم المخطط: ١٤٢٢/٢/١/٥٥
الحدود والأطوال	
نوع العقار	حديقة
نوع البناء:	مساحة الأرض: ٢٣١٨٩٠٠,٨٠ م
عدد الأدوار:	وفق الكود السعودي والاشتراطات البلدية الصادرة والمعايير بهذا الشأن
ملاحظة:	وفق مواصفات المخطط المعتمد أو الاشتراطات البلدية والمعايير الصادر بهذا الشأن
	يتم ذلك بعد تطبيق كافة الاشتراطات الخاصة لكل نشاط يرغب المستثمر بتنفيذه وذلك بعد أخذ موافقات الجهات والإدارات ذات العلاقة والاختصاص.

واجبات وملاحظات خاصة:

- يجب على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والمواصفات.
- يحق للأمانة الاستفادة من أي جزء من المشروع لإقامة أي فعالية أو مناسبة تخص الأمانة بالموقع بالتنسيق مع المستثمر.
- يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.
- يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.
- يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالنشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتجع سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
- ٣/١/١ يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين 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 الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال تطوير وإنشاء وتشغيل المشروع.
- ٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر 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.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا مع احضار أصل الضمان البنكي بموعد فتح المظاريف.
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ٢٠٢٥/٠١/١٥ م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:
- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم ٢٠٢٥/٠١/١٥ م
- ٣/٦ تقديم العطاء:
- ٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة ورفاقه موقعاً ومختوماً عبر الموقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa عند التقدم للمنافسة، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.





٣/٦/٢ وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم و موعد 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 الالكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن طريق تقديم العطاء ورقياً.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي وعند وجود اختلاف يعتبر ما تم تدوينه بالحروف هو الأصح.
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بنسبة لا تقل عن (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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة

٣/٩/٢ ارفاق صورة من الضمان البنكي عبر الموقع الالكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa أثناء التقديم على المنافسة واحضار أصل الضمان البنكي في يوم فتح المظاريف.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من نسبة (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





٣/١٠ موعِد الإفراج عن الضمان:

يفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة، ويفرج لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية وسداد إيجار السنة الأولى.

٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) : Furas.momra.gov.sa

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ البرنامج الزمني لإنشاء المشروع وتشغيله.

٣/١١/٦ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للمشروع.

٣/١٢ 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 وموعد فتح المظاريف عن طريق اللجنة المختصة.





وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتج سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني عبر الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa في صفحة التقديم على المنافسة.

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتج سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٥. ما يحق للأمانة والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:**
يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب إشعار جميع الشركات أو الأفراد أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات عبر البريد الإلكتروني للمستثمر وذلك قبل فتح المظاريف.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للأمانة تأجيل وتمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات عن طريق البريد الإلكتروني للمستثمر المسجل عبر الموقع الإلكتروني بوابته الاستثمارية في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa وبرنامج فرص.
- ٥/٣ **سحب وتعديل العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب وتعديل عطاءه عند التقديم النهائي عبر الموقع الإلكتروني بوابته الاستثمارية في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa.
- ٥/٤ **حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد أو الوكيل أو مفوض ينوب عنه مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض معتمد.



أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتج سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:
٦/١/١ يتم إشعار من رست عليه المزايدة وفق المدة المحددة عبر الموقع الإلكتروني بوزارة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).
- ٦/٢ تسليم الموقع:
٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتج سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٧. الاشتراطات الخاصة



٧. الاشتراطات الخاصة

- ٧/١ مدة العقد:
مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ توقيع العقد واستلام الموقع.
٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:
يمنح المستثمر فترة (١٠٪) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
٧/٣ العائد السنوي:
يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي (الأجرة السنوية) بنسبة (٥٪) (خمسة بالمائة) من قيمة الإيجار السنوي المقدم منه وذلك كل خمس سنوات.
٧/٤ نظام السعودة:
يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق الأنظمة والضوابط والقرارات الخاصة بتطبيق نظام السعودة.
٧/٥ القيمة المضافة:
يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.
٧/٦ واجبات وملاحظات خاصة:

- ٧/٦/١ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
٧/٦/٢ يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة على الطبيعة للاطلاع على الموقع وما يحتاجه من أعمال يلتزم بها كالتسوية والردم والتهيئة وغيرها من الجوانب الخاصة بالشروط المكانية ومواصفات.

٧/٦/٣ يحق الاستفادة من أي جزء من المشروع لإقامة أي فعالية أو مناسبة تخص الأمانة بالموقع بالتنسيق مع المستثمر.

٧/٦/٤ يجب على المستثمر قبل تنفيذ أي نشاط استيفاء كافة الاشتراطات والمعايير والضوابط الصادرة بشأنه والحصول على كافة التراخيص والموافقات من الجهات ذات العلاقة، كما يجب على المستثمر تحقيق اشتراطات الأمن والسلامة للأنشطة وسداد أي رسوم مرتبطة بتلك الأنشطة.

٧/٦/٥ يجب على المستثمر تقديم المخططات للإدارات ذات العلاقة قبل التنفيذ لمعالجة أي ملاحظات والحصول على الموافقات النظامية عليها.

٧/٦/٦ يجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ المشروع والتصاميم بالتوافق مع الكود السعودي والاشتراطات الفنية للأنشطة وتحقيق المشهد الحضري وعدم التسبب بالتشوهات البصرية وتحقيق أي اشتراطات ومواصفات تصدرها الجهات المختصة والالتزام بها.

٧/٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:

الالتزام بتنفيذ اشتراطات التشغيل والصيانة وفق الاشتراطات والضوابط الصادرة بشأنه من الجهات ذات العلاقة.

٧/٨ مساحة المباني:

يلتزم المستثمر بمواصفات واشتراطات البناء والمساحات لكل نشاط وفق الضوابط الصادرة بشأنه نظاماً

٧/٩ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف السيارات لمرتادي المشروع وفق الضوابط والاشتراطات والمواصفات الصادرة بشأنه نظاماً مع تخصيص مواقف سيارات المعاقين وفق الاشتراطات الصادرة بشأنه ومراعاة سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف والالتزام عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات أن تكون وفق الاشتراطات الفنية الصادرة نظاماً بشأنه.

٧/١٠ اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية اللازمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الإلكتروني للتصاريح والتراخيص (ecompliance.ncec.gov.sa)



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتج سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٨. الاشتراطات العامة



٨. الاشتراطات العامة

- ٨/١ **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 بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- ٨/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٨/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٨/٤ **تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول صاحب اختصاص ويفضل أن يكون لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة..
- ٨/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد للقيام واجباته وفق الأنظمة والمعايير والمهام الصادرة بشأنه.
- ٨/٦ **حق الأمانة في الإشراف:**
٨/٦/١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٨/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
٨/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة.



٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، وفي حالة التغيير يتم وفقاً للمادة التاسعة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة التي صدرت بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩ - ٦ - ١٤٤١ هـ، وتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٣٠٠١٠١٢٤/١) وتاريخ ٢٢ - ٢ - ١٤٤٣ هـ.

٨/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها وفق الموقف وفق النظام.

٨/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، كما يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة وفقاً للنسبة التي يحددها النظام.

٨/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١١/١ توفير وسائل الأمن والسلامة لعماله ولزوار الحديقة وتلافي العوامل والأسباب المؤدية إلى حدوث أضرار بالأفراد أو بالمتلكات، واستعمال اللافتات واللوحات الإرشادية والتحذيرية والحواجز والإنارة.

٨/١١/٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١١/٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.



٨/١٢ إلغاء وفسخ العقد:

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

- ٨/١٢/١ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء والمسموح بها.
- ٨/١٢/٢ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٨/١٢/٣ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٨/١٢/٤ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- ٨/١٢/٥ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٨/١٢/٦ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم أحد ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب الاستمرار في تنفيذ العقد.
- ٨/١٢/٧ يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

٨/١٣ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- يتم إشعار المستثمر بموعد نزول اللجنة المختصة لاستلام الموقع مع انتهاء العقد وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٨/١٤ أحكام عامة:

- ٨/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٨/١٤/٢ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٨/١٤/٣ تخضع هذه المزايدة لأحكام اللائحة المحدثة للتصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتج سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه ، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة ، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ **تطبيق كافة الاشتراطات الفنية:**
يجب تطبيق كافة الاشتراطات التنظيمية والإنشائية والتصميمية والكهربائية والميكانيكية واشتراطات الأعمال الصحية وتطبيق كل ما يلحق بها من ضوابط ومعايير صادرة أو تصدر بشأنه.
- ٩/٣ **اشتراطات الأمن والسلامة:**
يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات وكافة الجهات ذات العلاقة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الجوف

أمانة الجوف



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

كراسة شروط ومواصفات
منتجع سياحي وترفيهي متكامل
- جبل قارا

١٠. المرفقات (الملاحق)



١٠ / ١ نموذج عطاء

سعادة / أمين منطقة الجوف المحترم.
 إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبموقع فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم
 تأجير موقع في مدينة لاستثماره في منتجع سياحي وترفيهي متكامل - جبل قارا.

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 ()
 غير شامل للضريبة (ريال وتجدون برفقه
 كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل نسبة (٢٥٪)
 من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
هاتف					فاكس				
العنوان:									
اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
نوع النشاط									
العنوان:					جوال				

قيمة الأجرة السنوية	رقماً	كتابةً
الإيجار السنوي قبل الضريبة		
الإيجار السنوي شامل الضريبة		

الختم الرسمي



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

بطاقة وصف الفرصة الاستثمارية

الموقع الفلكي



تميز الموقع

قارا

النشاط

منتج سياحي ترفيهي
المساحة 318900.80 متر مربع

المملكة العربية السعودية

أمانة منطقة الجوف

الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات



المخطط العام



المصور الفضائي



صور المشروع



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

ملاحظة:

يصدر محضر التسليم عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) Furas.momra.gov.sa (فرص) ويوقع من الطرفين

