

وزارة البلديات والإسكان  
بلدية الأمواه  
ادارة الاستثمار وتنمية الايرادات



رؤية VISION

2030

المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



فرص



وزارة الشؤون البلدية والقروية



## كراسة الشروط ومواصفات لأنشاء وتشغيل وصيانة فندق اربعه نجوم- بالقطعة

## المحتويات

أ.	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....	٥
ب.	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....	٦
ج.	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.....	٧
١.	مقدمة.....	٨
٢.	وصف العقار/النشاط.....	٩
١. ٢	من يحق له دخول المزايمة:.....	١٠
٢. ٢	لغة العطاء:.....	١٠
٣. ٢	مكان تقديم العطاءات:.....	١٠
٤. ٢	موعد تقديم العطاءات:.....	١٠
٥. ٢	تقديم العطاء:.....	١٠
٦. ٢	كتابة الأسعار:.....	١١
٧. ٢	مدة سريان العطاء:.....	١١
٨. ٢	الضمان:.....	١١
٩. ٢	موعد الإفراج عن الضمان:.....	١٢
١٠. ٢	مستندات العطاء:.....	١٢
١١. ٢	سرية المعلومات:.....	١٢
٣	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....	١٣
١. ٣	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....	١٣
٢. ٣	الاستفسار حول بيانات المزايمة:.....	١٣
٣. ٣	معاينة العقار:.....	١٣
٤	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	١٤
١. ٤	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات:.....	١٤
٢. ٤	تأجيل موعد فتح المظاريف:.....	١٤
٣. ٤	سحب العطاء:.....	١٤
٤. ٤	تعديل العطاء:.....	١٤
٥. ٤	حضور جلسة فتح المظاريف:.....	١٤
٥	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....	١٥
١. ٥	الترسية والتعاقد:.....	١٥
٢. ٥	تسليم الموقع:.....	١٥
٦	الاشتراطات العامة.....	١٦
١. ٦	توصيل الخدمات للموقع:.....	١٦
٢. ٦	البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:.....	١٦
٣. ٦	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة:.....	١٦
٤. ٦	تنفيذ الأعمال:.....	١٦



١٦	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	٥. ٦
١٧	حق الأمانة في الإشراف:	٦. ٦
١٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	٧. ٦
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له:	٨. ٦
١٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	٩. ٦
١٧	موعد سداد الأجرة السنوية:	١٠. ٦
١٨	سداد الضريبة المضافة:	٦. ١
١٨	متطلبات السلامة والأمن:	٢. ٦
١٨	إلغاء العقد للمصلحة العامة:	٣. ٦
١٨	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:	٤. ٦
١٨	أحكام عامة:	٥. ٦
٢٠	الاشتراطات الخاصة:	٧
٢٠	مدة العقد:	١. ٧
٢٠	فترة التجهيز والانشاء:	٢. ٧
٢٠	مواقف السيارات:	٣. ٧
٢٠	اشتراطات التشغيل والصيانة:	٤. ٧
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:	٥. ٧
٢٠	نظام السعودة:	٦. ٧
٢١	التجهيزات:	٧. ٧
٢١	حدود مزاولة النشاط:	٨. ٧
٢١	الالتزام بالاشتراطات الصحية:	٩. ٧
٢٢	شروط النظافة:	١٠. ٧
٢٢	الالعاب:	١١. ٧
٢٣	اللوحات الإرشادية:	١٢. ٧
٢٣	العاملون:	١٣. ٧
٢٤	الاشتراطات الفنية:	٨
٢٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:	١. ٨
٢٤	الاشتراطات التنظيمية:	٢. ٨
٢٤	الاشتراطات المعمارية:	٣. ٨
٢٧	الاشتراطات الإنشائية:	٤. ٨
٢٨	الاشتراطات الكهربائية:	٥. ٨
٢٩	الاشتراطات الميكانيكية:	٦. ٨
٢٩	اشتراطات الأعمال الصحية:	٧. ٨
٣٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:	٨. ٨
٣٠	المسئولية عن الحوادث:	٩. ٨
٣١	المرفقات "الملاحق"	٩



٣١	.....(نموذج ٧/٦) نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم	. ١. ٩
٣٢	.....المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)	٩. ٢ .
٣٣	.....(نموذج ٣/٦) نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر	٩. ٣ .
٣٤	.....إقرار من المستثمر	٩. ٤ .
٣٥	.....نموذج العقد	٩. ٥ .

## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات 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](http://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 من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الفنادق.		
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي،		
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

## ب. تعريف المفردات الواردة بمراسة الشروط ومواصفات

المشروع	هو الفندق المراد انشائه وتشغيله و صيانتته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الفندق.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل الفنادق.
مقدم العطاء	هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
الفندق	هو كل محل معد لإيواء النزلاء مع الطعام أو بدونه مقابل الثمن سواء كان هذا المحل فندقاً عادياً أو واقعا تحت مسمى مؤسسة أو مؤسسات فندقية، كما يدل على أي محل آخر يؤدي نفس الأغراض
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * فرص *
المراسة	مراسة الشروط ومواصفات

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية 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/ البلدية 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

## ١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الامواه التابعة أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة فندق اربعة نجوم 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 / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسات 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/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

١- تليفون: ٠٥٣٤٩١٠١٢٩

## ٢. وصف العقار/النشاط

انشاء وتشغيل وصيانة فندق اربعة نجوم		نوع النشاط
إنشاء فندق اربعة نجوم		مكونات النشاط
الحي / الامواه	المدينة / أبها – محافظة الامواه	موقع العقار
الشارع / فرعي		رقم العقار:
وفقا للمخطط العام المرافق بالكراسة		
ارض		حدود العقار
٤٢٠٠		نوع العقار
حسب الاشتراطات الفنية البلدية		مساحة الأرض
متعدد ووفق الاشتراطات الفنية البلدية		مساحة المباني
مسلح		عدد الأدوار
		نوع البناء

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣. ١. من يحق له دخول المزايدة:

٣. ١. ١. يحق للشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال انشاء وإدارة وتشغيل وصيانة فندق اربعة نجوم التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣. ١. ٢. يسري على غير السعوديين نظام الاستثمار الأجنبي

#### ٣. ٢. لغة العطاء:

٣. ٢. ١. 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 الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣. ٢. ٢. في حال التقدم بمسند 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. ٣. مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الامانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣. ٦. ٣. والبند ٣. ٦. ٤.) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة ابها.

#### ٣. ٤. موعد تقديم العطاءات:

٣. ٤. ١. يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الإعلان في منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣. ٤. ٢. الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الإعلان بمنصة فرص

#### ٣. ٥. تقديم العطاء:

٣. ٥. ١. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكتابة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣. ٥. ٢ . يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٣. ٥. ٣ . وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣. ٥. ٤ . تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً.

٣. ٥. ١ . في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم 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 او عن طريق البريد الالكتروني [marketing-info@ars.gov.sa](mailto:marketing-info@ars.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .

### ٣. ٦. كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

٣. ٦. ١ . أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، 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.

٣. ٦. ٢ . تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣. ٦. 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. ٧. 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

### ٣. ٨. الضمان:

٣. ٨. ١ . يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 (٩٠) يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

٣. ٨. ٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣. ٩. موعدا الإفراج عن الضمان:

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

### ٣. ١٠. مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣. ١٠. ١. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣. ١٠. ٢. توكيل رسمي موثقا 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. ١٠. ٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣. ١٠. ٤. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣. ١٠. ٥. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، (وطبقا للشروط الواردة في بند الضمان ٣. ٨ أعلاه).

٣. ١٠. ٦. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ٣. ١١. سرية المعلومات:

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

## 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 تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

### ٤. ٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

### ٤. ٣. معاينة العقار:

٤. ٣. ١. على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

٤. ٣. ٢. يعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

## ٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥. ١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية 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 وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٥. ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٥. ٣. سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٥. ٤. تعديل العطاء:

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

### ٥. ٥. 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 مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١. ٦. الترسية والتعاقد:

١. ١. ٦. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢. ١. ٦. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية 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 التأجير ومصادرة الضمان.

٣. ١. ٦. يجوز للأمانة/ 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.

### ٢. ٦. تسليم الموقع:

١. ٢. ٦. 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.

٢. ٢. ٦. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ١. ٧ . توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢. ٧ . البرنامج الزمني للتجهيز والتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، وضرورة موافقة الأمانة/البلدية على هذا البرنامج.

### ٣. ٧ . الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالتنفيذ من حفر وتركيب اللوحات قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤. ٧ . تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، 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 هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

١. ٥. ٧ . الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢. ٥. ٧ . مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٣. ٥. ٧ . المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٤. ٥. ٧ . توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٥. ٥. ٧ . التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦. ٥. ٧ . دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧. ٥. 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 البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة

ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٦. ٧ . حق الأمانة في الإشراف:

١. ٦. ٧ . للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشترطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢. ٦. ٧ . يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣. ٦. ٧ . لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ 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 الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### ٧. 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 والمخططات المعتمدة.

#### ٨. ٧ . استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايمة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### ٩. ٧ . التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ١٠. ٧ . 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، أمّا أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

## ١. ٧ . سداد الضريبة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الأيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الأيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الأيجار السنوي حسب بنود العقد ( مع إضافة الرقم الضريبي للمستثمر ) .

## ٢. ٧ . متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١. ٢. ٧ . اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢. ٢. ٧ . عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣. ٢. ٧ . إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التركيب والصيانة.

٤. ٢. ٧ . يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 مسئولية عن ذلك.

## ٣. ٧ . إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

## ٤. ٧ . تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١. ٤. ٧ . قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٢. ٤. ٧ . تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ٥. ٧ . أحكام عامة:

١. ٥. ٧ . جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.



٢. ٥. ٧ . التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
٣. ٥. ٧ . ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
٤. ٥. ٧ . تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨. ١. مدة العقد:

(٢٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

### ٨. ٢. فترة التجهيز والانشاء:

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

### ٨. ٣. مواقف السيارات:

٨. ٣. ١. يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات، بحيث توفير موقف سيارة لكل غرفه بالفندق وموقف سيارة لكل محل بالمجمع ومواقف مخصصه لمرتادي المجمع وتخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة على ان تكون قريبه من مدخل المشروع وتمييز المواقف الخاصة بالمعوقين بالشعار الخاص بهم وتوفير ممرات للكراسي المتحركة وأبواب تسهل على المعوقين الحركة.

٨. ٣. ٢. يراعي المستثمر توفير موقف سيارة لكل ١٥ مترا مربعا من إجمالي مساحة طوابق المطعم، ويفضل أن تكون المواقف سطحية مجمعة ذات علاقة مباشرة بالمطعم.

٨. ٣. ٣. يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي للمشروع بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجه عائقا للطريق.

### ٨. ٤. اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨. ٤. ١. يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمشروع وللأجهزة، والمعدات الخ، الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

٨. ٤. ٢. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

### ٨. ٥. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

### ٨. ٦. نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

## ٧. ٨ . التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١. ٧. ٨ . توفير عدد مناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.

٢. ٧. ٨ . أن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.

٣. ٧. ٨ . يفضل أن تزود الثلجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.

٤. ٧. ٨ . توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لتراً.

٥. ٧. ٨ . توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

٦. ٧. ٨ . تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والانتيمون.

٧. ٧. ٨ . استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمنع استخدام مواقد الديزل.

٨. ٧. ٨ . في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.

٩. ٧. ٨ . تبنى الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.

## ٨. ٨ . حدود مزاولة النشاط:

يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم ، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم

## ٩. ٨ . الالتزام بالاشتراطات الصحية:

يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم / للكافتيريا بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.

## ٨. ١٠. شروط النظافة:

٨. ١٠. ١. يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المطعم ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.

٨. ١٠. ٢. يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، ودورات المياه، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.

٨. ١٠. ٣. العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.

٨. ١٠. ٤. تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

## ٨. ١١. الألعاب:

٨. ١١. ١. يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والآلات اللازمة لممارسة الألعاب والموضحة بياناتها في الجدول المرفق.

٨. ١١. ٢. يجب على المستثمر أن يراعى أن تكون جميع الألعاب والآلات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية إن وجدت أو المواصفات العالمية في حالة عدم وجودها.

٨. ١١. ٣. يجب أن تكون كل آلة أو لعبة مصحوبة بمخططات وكتالوجات تفصيلية باللغتين العربية والانجليزية على الأقل توضح أجزاءها، ودقائق مكوناتها، وطرق تركيبها، وتشغيلها، وصيانتها، وإصلاحها.

٨. ١١. ٤. يجب على المستثمر أن يوفر نسخة كاملة من المخططات وكتالوجات الألعاب، مطبوعة أو على هيئة أقراص ليزر (CD) وذلك بصفة دائمة بالمركز.

٨. ١١. ٥. يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والألعاب الكهربائية دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).

٨. ١١. ٦. يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٨. ١١. ٧. يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء



## ١٢.٨ . اللوحات الإرشادية:

يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

## ١٣.٨ . العاملون:

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالمركز الترفيهي والنشاطات القائمة به ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥/٥٠١١ في ١٤١٣/١٠/١١هـ.

## 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/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٩. ٢. الاشتراطات التنظيمية:

٩. ٢. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٩. ٢. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٩. ٢. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

### ٩. ٣. الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

٩. ٣. ١. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتريدين على المشروع.

٩. ٣. ٢. تخصيص أماكن للصلاة في الفندق والمجمع التجاري ويخصص قسم منفصل للنساء مع توفير أماكن مناسبة للضوء للرجال والنساء.

٩. ٣. ٣. مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٩. ٣. ٤. مصاعد تحميل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء. ومصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

٩. ٣. ٥. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

٩. ٣. ٦. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلاسل محمية توصل إلى خارج المبنى.

٩. ٣. ٧. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.

٩. ٣. ٨. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية: -

- ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة.
- معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.
- الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.
- يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية:
- عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو ٢٥ × الوقت اللازم للإخلاء.
- تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.
- يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠٠ سم.
- لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للنتائج وحد صحيح.
- ٩. ٣. ٩ . أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٩. ٣. ١٠ . توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ٩. ٣. ١١ . أن يكون التصميم المعماري للمركز أو المجمع التجاري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٩. ٣. ١٢ . أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٩. ٣. ١٣ . أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- ٩. ٣. ١٤ . أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٩. ٣. ١٥ . فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.
- ٩. ٣. ١٦ . الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمندحات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

١٧. ٣. ٩ . توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢م٥٠٠) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.
١٨. ٣. ٩ . اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
١٩. ٣. ٩ . تطبيق تعليمات وأنظمة البناء بالمنطقة من حيث الارتفاعات والارتدادات.
٢٠. ٣. ٩ . ترك ٢٥% على الأقل من مساحة الأرض فضاء لا تقام عليها أية منشآت وتخصص للسير أو الجلوس.
٢١. ٣. ٩ . في حالة تغطية المركز الترفيهي يجب أن تراعى نواحي السلامة العامة والتهوية، فلا تزيد نسبة التغطية لكامل المساحة عن ٦٠% من مساحة الأرض.
٢٢. ٣. ٩ . مراعاة أن يكون مجال الرؤية في غرف تشغيل الألعاب مكشوفاً لمراقبة جميع اللعب.
٢٣. ٣. ٩ . تحاط الألعاب والأجهزة المتحركة بسيياج بارتفاع ١,٥ متر وعلى بعد (٢ متر) مترين من الأجزاء المتحركة.
٢٤. ٣. ٩ . توفير الخصوصية للمجاورين وعدم التأثير عليهم.
٢٥. ٣. ٩ . يراعى أن يكون الدخول من الشارع الرئيسي على أن يتم توفير مخرج على كل جانب من جوانب السور بحيث لا يقل عدد المخارج عن مخرجين، وعرض المخرج لا يقل عن أربعة أمتار يفتح للخارج.
٢٦. ٣. ٩ . يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخرج.
٢٧. ٣. ٩ . توفير عدد تسع دورات مياه على الأقل كاملة التجهيز، وعدد سبعة مغاسل أيدي.
٢٨. ٣. ٩ . توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.
٢٩. ٣. ٩ . توفير غرف للإدارة ومصلى.
٣٠. ٣. ٩ . توفير أكشاك للخدمات (بيع تذاكر -مشروبات- وجبات خفيفة)
٣١. ٣. ٩ . يمكن توفير ممرات لبعض الحيوانات (خيول- جمال- عربات خيول) داخل المركز الترفيهي على ألا يسمح بمبيتها داخل المركز.
٣٢. ٣. ٩ . تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣٣. ٣. ٩ . مراعاة متطلبات المعوقين والالتزام بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣٤. ٣. ٩ . تسوير وإضاءة الموقع وتشجير.

#### ٤. ٩ . الاشتراطات الإنشائية:

١. ٤. ٩ . يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. ٤. ٩ . أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
٣. ٤. ٩ . يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٤. ٤. ٩ . يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٥. ٤. ٩ . تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
٦. ٤. ٩ . تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٧. ٤. ٩ . عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. ٤. ٩ . عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٩. ٤. ٩ . لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
١٠. ٤. ٩ . في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.
١١. ٤. ٩ . يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
١٢. ٤. ٩ . في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الأفراح، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

## ٥. ٩ . الاشتراطات الكهربائية:

١. ٥. ٩ . أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٢. ٥. ٩ . جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣. ٥. ٩ . فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٤. ٥. ٩ . فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥. ٥. ٩ . تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

٦. ٥. ٩ . جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧. ٥. ٩ . يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

● وحدات إنارة طوارئ.

● علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

● شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

● غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٨. ٥. ٩ . تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

● مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

● بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

● استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.

٩. ٥. ٩ . تطبيق نظام التأسيس على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأسيس ما يلي:

- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- ٩. ٥. ١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ٩. ٥. ١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ٩. ٥. ١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٩. ٦. ١. **الإشتراطات الميكانيكية:**
- ٩. ٦. ١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٩. ٦. ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
- ٩. ٦. ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٩. ٧. ١. **إشتراطات الأعمال الصحية:**
- ٩. ٧. ١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٩. ٧. ٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

## ٨. ٩ . اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

٨. ٩ . ١ . استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٨. ٩ . ٢ . يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٨. ٩ . ٣ . تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٨. ٩ . ٤ . يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٨. ٩ . ٥ . وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى الفندق ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحريق.

٨. ٩ . ٦ . أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٨. ٩ . ٧ . يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).

## ٩. ٩ . المسؤولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

## ١٠ . المرفقات "الملاحق"

### ١. ١٠ . نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة / رئيس بلدية محافظة الامواه المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة محافظة الامواه لاستثماره في إقامة فندق عدد أربعة نجوم.

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ريال) وتجدون برققه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥% من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
بتاريخ	جوال
تاريخ التقديم	

العنوان:

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

العنوان:

الاسم

التوقيع

التاريخ

الختم الرسمي

## ١٠. ٢. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



النشاط : إنشاء و تشغيل و صيانة فندق  
أربعة نجوم.

قطعة استثمارية رقم ٢٣/م

رقم المخطط : ٢٢/١

الموقع : الأمواه



إحداثيات الموقع



POINT	EASTING	NORTHING
1	358750.31	2070118.70

مساحة الموقع : ٤٢٠٠ م<sup>٢</sup>



مدة العقد : ٢٥ سنة



صورة جوية و المخطط المعتمد للموقع الاستثماري قطعة ٢٣/م



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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور بياناته يوم .....	
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في اقامة فندق اربعة او خمس نجوم بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع	الختم .....
رئيس بلدية	.....
التوقيع	.....
- صورة لملف العقار	

## ٤. ١٠ . إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١) اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢) اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
  - نظام الفنادق والوحدات المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٧ في ١١/٤/١٣٩٥ هـ ولائحته التنفيذية.
- ٣) عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

## ١٠. ٥. نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

### عقد تأجير

انه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من:

اسم الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في التوقيع على هذا  
العقد..... بصفته..... طرف أول

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

اسم المستثمر.....

شركة / مؤسسة.....

سجل تجارى رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../.....

ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم.....

طرف ثاني

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم..... في...../...../.....

القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.	
الموقع	هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو الفندق المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.

الجهات ذات العلاقة		هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.	
الكراسة		كراسة الشروط والمواصفات	
المادة الثانية : مستندات العقد			
المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:			
<p>(١) كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.</p> <p>(٢) نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.</p> <p>(٣) المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.</p>			
المادة الثالثة : وصف العقار			
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:			
نوع النشاط			
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط
	الشارع		رقم العقار
حدود العقار		(حسب الكروكي المرفق)	
شمالا بطول		جنوبا بطول	شرقا بطول
٢م		٢م	٢م
مساحة العقار	المساحة الاجمالية	مساحة المباني	عدد الادوار
	٢م	٢م	نوع البناء
		٢م	طابقا
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل فندق ومجمع تجاري ومطاعم ومقاهي وترفيه ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.			
المادة الخامسة : مدة العقد			
مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.			
المادة السادسة : فترة التجهيز والانشاء			
يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والانشاء، وهي تعادل % من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.			

المادة السابعة :	الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،	
المادة الثامنة :	التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:	
<p>(١) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.</p> <p>(٢) تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.</p> <p>(٣) توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.</p> <p>(٤) تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.</p> <p>(٥) الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.</p> <p>(٦) الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.</p> <p>(٧) سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.</p> <p>(٨) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.</p> <p>(٩) الالتزام بنظام الفنادق والشقق المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٧ في ١١/٤/١٣٩٥هـ ولائحته التنفيذية.</p> <p>(١٠) سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.</p>	
المادة التاسعة :	الرقابة على تنفيذ العقد
للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.	
المادة العاشرة :	الالتزام بالنشاط المحدد
لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.	
المادة الحادية عشر :	التنازل عن العقد
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.	
المادة الثانية عشر :	الغرامات والجزاءات
في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في	

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد
يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
<p>(١) إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.</p> <p>(٢) إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.</p> <p>(٣) إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.</p> <p>(٤) إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.</p> <p>(٥) إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.</p> <p>(٦) إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.</p>
المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد
يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون 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.
المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار
يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/ البلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.
المادة السادسة عشر : مرجع العقد
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ
المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦هـ.
المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة:

المادة التاسعة عشر

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثان بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الثاني

الطرف الأول