



رواية الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل واستثمار

كورنيش اللؤلؤ بالهاف مون لنشاط ترفيهي سياحي ثقافي وكافيهات
وفود تراك وخدمات مساندة وحقوق التسمية والرعاية

(يجب مراجعة المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي)

رقم الفرصة (.....) ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحد الطرق الآتية :

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية .

فهرس المحتويات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٣
	٣ / ١ من يحق له دخول المنافسة	١٣
	٣ / ٢ لغة العطاء	١٣
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣ / ٤ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٣
	٣ / ٥ تقديم العطاء	١٤
	٣ / ٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣ / ٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣ / ٨ الضمان البنكي	١٥
	٣ / ٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	٣ / ١٠ مستندات العطاء	١٥
	٣ / ١١ سرية المعلومات	١٦
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٧
	٤ / ١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤ / ٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
	٤ / ٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف	١٨
	٥ / ١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٨
	٥ / ٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٨
	٥ / ٣ سحب العطاء	١٨
	٥ / ٤ تعديل العطاء	١٨
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٨
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٩
	٦ / ١ الترسية والتعاقد	١٩
	٦ / ٢ تسليم الموقع	١٩
٧	الاشتراطات العامة	٢٠
	٧ / ١ توصيل الخدمات للموقع	٢٠
	٧ / ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٠
	٧ / ٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٢٠
	٧ / ٤ تنفيذ الاعمال	٢٠
	٧ / ٥ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٠
	٧ / ٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٠
	٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٢٠
	٧ / ٨ استخدام الموقع للغرض المخصص له	٢٠
	٧ / ٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٢

٢٣	١٠ / ٧	موعد سداد الأجرة السنوية
٢٣	١١ / ٧	ضريبة القيمة المضافة
٢٣	١٢ / ٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٣	١٣ / ٧	متطلبات الأمن والسلامة
٢٤	١٤ / ٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد
٢٤	١٥ / ٧	أحكام عامة
٢٦	٨	الاشتراطات الخاصة
٢٦	١ / ٨	مدة العقد
٢٦	٢ / ٨	فترة التجهيز والإنشاء
٢٦	٣ / ٨	النشاط الاستثماري المسموح به
٢٧	٤ / ٨	مواقف السيارات
٢٧	٥ / ٨	اشتراطات التشغيل والصيانة
٢٨	٦ / ٨	الاشتراطات الأمنية
٢٨	٧ / ٨	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة
٢٨	٨ / ٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة
٢٩	٩ / ٨	اللوحات الاعلانية
٢٩	١٠ / ٨	نظام السعودة
٢٩	١١ / ٨	الجهاز الفني والإداري
٢٩	١٢ / ٨	العاملون بالمشروع
٣٠	١٣ / ٨	الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية
٣٠	١٤ / ٨	تأمين إسعافات أولية
٣٠	١٥ / ٨	التزامات عامة
٣١	١٦ / ٨	قيمة استهلاك الكهرباء
٣١	١٧ / ٨	استبدال مواقع المزايا بمواقع بديلة
٣١	١٨ / ٨	التفتيش والمتابعة
٣٢	١٩ / ٨	مرحلة تسليم الموقع إلى الأمانة
٣٢	٢٠ / ٨	تغيير تسمية ورعاية الأصول
٣٢	٢١ / ٨	فسخ العقد خلال فترة التشغيل
٣٣	٢٢ / ٨	إيصال الخدمات
٣٣	٢٣ / ٨	الغرامات والجزاءات البلدية
٣٤	٩	الاشتراطات الفنية
٣٤	١ / ٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
٣٤	٢ / ٩	الاشتراطات التنظيمية
٣٤	٣ / ٩	اشتراطات التجهيز
٣٤	٤ / ٩	اشتراطات التصميم والإنشاء
٣٤	٥ / ٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق
٣٦	١٠	المرفقات
٣٦	١ / ١٠	نموذج العطاء
٣٨	٢ / ١٠	المخطط العام للموقع
٣٨	٣ / ١٠	محضر تسليم العقار
٣٨	٤ / ١٠	إقرار من المستثمر

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 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.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
٤	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة المسموحة في السجل		
٦	صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٧	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٠	صورة اثبات العنوان الوطني.		
١١	أصل كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.		
١٢	نسخة من إعلان المنافسة.		
١٣	الرقم الضريبي للمنشأة		



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) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تأكيد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد استثماره وتشغيله وتطويره من قبل المستثمر حسب الأنشطة المحددة (إنشاء وتشغيل واستثمار كورنيش اللؤلؤ بالهاف مون لنشاط ترفيهي سياحي ثقافي وكافيهات وفود تراك وخدمات مساندة وحقوق التسمية والرعاية).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
البلدية	الأمانة أو البلدية بحسب الأحوال – أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة (الطرف الثاني).
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المستأجر من الباطن	الجهة أو الشركة أو المؤسسة التي يُؤجر عليها المستثمر نشاط من الأنشطة أو تشغيل أحد المزايا الممنوحة له بموجب العقد المبرم معه ، يتطلب موافقة خطية من الأمانة (الطرف الثالث).
حقوق التسمية	الحقوق والمزايا المرتبطة بحق تسمية الأصل المعني (الموقع المحدد في كراسة الشروط والمواصفات).
الرعاية	الحصول على فرصة رعاية الأصول المختلفة (الموقع) المحدد في كراسة الشروط والمواصفات.
الحقوق والمزايا	الحقوق والمزايا المرتبطة برعاية الأصل المعني في كراسة الشروط والمواصفات.



هي أماكن تقوم بإعداد الوجبات الغذائية لروادها ويمكن تناول تلك الوجبات داخل صالة الطعام الملحقة بالمطاعم والمعدة لهذا الغرض، ويمكن تناولها خارجها.	المطاعم
مكان مجهز يُعد فيه الشطائر والوجبات الخفيفة بما فيها السندويشات ويقدم المشروبات الساخنة والباردة.	الكافتيريا
مكان مُجهز يُقدم فيه المأكولات الخفيفة (كيك - بسكويت - شكولاتة، (... المشروبات الساخنة والعصائر والمشروبات الغازية بأنواعها المختلفة للمرتادين.	المقهى
مكان يقوم بتقديم المواد الغذائية التي يمكن إعدادها بسرعة وسهولة كوجبة سريعة، وتستهلك معظمها طازجة داخلها أو خارجها.	محلات الوجبات السريعة
الجزء الاستثماري المخصص لإقامة المباني الاستثمارية عليه مثل: (المطاعم، الكافيهات، الأكشاك ويحسب منه مساحة المباني القائمة بالموقع إلخ).	مساحة البناء
هي المساحة الاستثمارية التي لا يتم إقامة أي مباني عليها كالملاعب والأنشطة الترفيهية والألعاب والجلسات الخارجية وخلافه ويدخل ضمنها أبراج الاتصالات ومباني الخدمات كدورات المياه وخلافه.	مساحة الاستثمار
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 الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ، وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.	الكراسة
هي كورنيش بالهاف مون.	كورنيش اللؤلؤ

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

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	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 المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر ، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع 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 أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك إنشاء وتشغيل واستثمار **كورنيش اللؤلؤ بالهاف مون** لنشاط ترفيهي سياحي ثقافي وكافيهات وفود تراك وخدمات مساندة وحقوق التسمية والرعاية، ويلتزم المستثمر بتطوير وتشغيل وإدارة الموقع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، 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 المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (٩٦٦ ٥٠٠٣٩٨٥٥٢) + - ايميل (Innovation@eamana.gov.sa).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".
- يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم ابلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات إلكترونياً وتزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويلتزم المستثمر بمضمونه وما جاء به.



٢- وصف الموقع

نوع النشاط				ترفيهي - سياحي - ثقافي - مطاعم وكافيهات - فود تراك - رياضي - خدمات مساندة - حقوق التسمية والرعاية	
مكونات النشاط				- أنشطة ترفيهية وسياحية ورياضية. - عربات أطعمة (فود تراك). - مقاهي / كافيتيريا / مطاعم. - ألعاب مائية وبحرية وشاطئ رملي. - حقوق التسمية والرعاية. - مناطق فعاليات. - ألعاب سيكل وسكوتر ودراجات. - جلسات وممرات مشاة. - أجهزة صراف آلي. - مصلى ودورات مياه. - مناطق وساحات خضراء. - مواقف سيارات. - مجسمات للدمام.	
بيانات الموقع:				البلدية	الظهران
				رقم المخطط	رقم القطعة
				٩٩٩٨	٦٠٤٠٥٩
على طول شاطئ اللؤلؤ بالهاف مون					
المساحة				(٢٠٠,٩٥٠ م ^٢) (خمسة وتسعون ألف متر مربع)	
نسبة المباني المسموح بها				لا يسمح أن تغطي المباني في الموقع أكثر من (٥ %) خمسة في المئة من مساحة الموقع بما يعادل (٤,٧٥٠ م ^٢).	
مساحة الاستثمار				(٢٠ %) عشرون في المئة من مساحة الموقع بما يعادل (٩٠,٢٥٠ م ^٢) بما في ذلك دورات المياه والأبراج القائمة بالموقع أو المزمع إقامتها تحسب من ٢٠ %.	
مواد البناء				يسمح باستخدام أي من المواد التي توافق عليها الأمانة/البلدية مع مراعاة الهوية وما يتوافق مع طبيعة الموقع ووقوعه على الشاطئ وعدد الأدوار ومعالجة التشوه البصري.	
الارتفاعات				لايسمح بأي ارتفاعات أعلى من دور واحد فقط لأي عنصر بالمشروع.	
إحداثيات الموقع				٢٦,١٨١٤٦٧	٥٠,٠٦١٩٢٧
المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠)					
https://maps.app.goo.gl/W٥BptuaS٦vCanTDX٩					
					

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة أعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية الصادرة حديثاً.
- 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 وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة ذات الصلة بموضوع المنافسة، وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية والصحية والتنظيمية والبيئية.
- على مقدم العطاء مراجعة المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي قبل تقديم العطاء ورسو المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق نظام البيئة ولوائحه التنفيذية.
- على مقدم العطاء أن يراجع حرس الحدود قبل تقديم العطاء ورسو المنافسة، ويلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات حرس الحدود.
- على المستثمر ابقاء الموقع شاطئ عام ومفتوح للزائرين.
- يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف والتعرف عليه، ويلتزم بأن تكون الانشاءات من مواد توافق عليها الأمانة، على أن تكون تلك المواد معتمدة من الجهات ذات العلاقة وتحقق الغرض من المشروع وتتوفر فيها عوامل الأمان والسلامة ومطابقة للمواصفات والمقاييس بالمملكة العربية السعودية.
- يلتزم المستثمر عند إقامة مباني الأنشطة الاستثمارية بمراعاة توزيع تلك الأنشطة وكتل المباني على كامل الموقع المخصص للبناء، وألا يتم تركيز المباني في منطقة واحدة، بحيث يكون الموقع مفتوح للعامة دون إغلاق لأي جزء من أجزاء الموقع.
- يلتزم المستثمر بارتفاع المباني المحدد من الجهات المعنية وألا يزيد الارتفاع عن الحد المسموح به.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يجب على المستثمر أن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بالمشروع ومن أهمها قرار مجلس الوزراء رقم (٤٣٣) وتاريخ ١٨/١٠/١٤٣٦ هـ واشتراطات الأمن والسلامة ومصدات الأمواج وكافة الاشتراطات البلدية.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك وينسق في ذلك مع البلدية المختصة قبل البدء بالتنفيذ.

- يجب على المستثمر التقيد بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ.
- لائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٩١٢٤) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٤٠هـ، والمبلغة بتعميم وكالة الوزارة للشؤون الفنية رقم (٥٢٧٥٥) وتاريخ ٢١/١٠/١٤٤٠هـ.
- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ومن كافة الجهات المعنية الأخرى.
- على المستثمر أن يقدم التصاميم للأمانة/ البلدية، ويجب أن توافق عليها الأمانة، كما يلتزم المستثمر بالتصاميم والاشتراطات الخاصة بالمناطق التي تقع على السواحل والشواطئ ونسب البناء والارتفاعات.
- يلتزم المستثمر بتحسين كامل الواجهات والأرصفة ومواقف السيارات واستكمال أعمال التطوير بالموقع واستخدام الطاقة النظيفة وإنشاء ممرات المشاة ومسارات الدراجات والاسكوترات الكهربائية والأرصفة ومواقف السيارات وأماكن الدخول والخروج من وإلى الموقع.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على العقود القائمة ولا تؤثر أعماله على تلك العقود، كما يجب عليه تطوير المنطقة المحيطة بتلك العقود ويجب أن يراعي في إقامة الأنشطة الخاصة بالمشروع تلك العقود بكافة أنواعها، كما ستقوم الأمانة بمعالجة جميع العقود بكافة أنواعها وفق ما تراه الأمانة عند انتهائها، ويلتزم المستثمر بقرارات الأمانة فيما يتعلق بتلك العقود.
- يلتزم المستثمر باحتساب المباني القائمة للعقود الاستثمارية (الأكشاك والبوفيهات وعربات الأطعمة الفود تراك) ضمن مساحة البناء المحددة بكراسة الشروط والمواصفات والمقدرة بـ (٥ %) من إجمالي مساحة الموقع.
- يلتزم المستثمر باحتساب الأبراج (أبراج الاتصالات) ودورات المياه وأي خدمات أخرى قائمة بالموقع أو التي سيتم إضافتها من ضمن مساحة الاستثمار البالغة (٢٠ %) من إجمالي مساحة الموقع (إن وجدت).
- تبقى أبراج الاتصالات عقود تابعة للأمانة ويجب على المستثمر المحافظة عليها وعدم المطالبة بمقابل مالي بشأنها إذا وجدت بالموقع أو ارتأت الأمانة ابرامها فيما بعد في الموقع.
- يقوم المستثمر بتوفير فرق من العمالة المسؤولة عن أعمال النظافة بطول كامل المشروع وخاصة منطقة دورات المياه والخدمات.
- يقوم المستثمر بتنفيذ توجيهات الأمانة فيما يتعلق بتوفير الخدمات الالكترونية من خلال توفير خدمة الانترنت وتركيب الكاميرات لتحسين خدمات الأنسنة وأخذ الموافقات اللازمة.



- يتم أخذ كافة الموافقات اللازمة من الجهات ذات الصلة مثل حرس الحدود ووكالة التعمير والمشاريع بالأمانة والمركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- أي تصميمات يقوم بها المستثمر يجب أخذ الموافقات اللازمة عليها من وكالة التعمير والمشاريع بالتنسيق مع وكالة الاستثمارات.
- يلتزم المستثمر بطلب الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والتعديلات للمصلحة العامة التي تراها وتحددها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على مواقف السيارات القائمة وصيانتها باستمرار وإضافة مواقف إضافية بما يخدم المشروع والعامة.
- يلتزم المستثمر بصيانة كامل الأرصفة والمداخل والمخارج وابتكار وسائل دعائية واسترشادية للموقع (تحسين المشهد الحضاري العام) خاصة بالموقع.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل الأنشطة الترفيهية والسياحية والتجارية والرياضية والثقافية وحقوق التسمية والرعاية والدعاية والإعلان التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

٢ / ٣ لغة العطاء:

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

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

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.

- أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦).
- تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقدم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥ / ٣ تقديم العطاء:



٣ / ٥ / ١ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣ / ٥ / ٢ 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 على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

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

٣ / ٥ / 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.

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 والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف 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 يوم) 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 / ٨ الضمان البنكي:

٣ / ٨ / ١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل 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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة. 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 مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٣ / ٩ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٣ / ١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:

- ٣ / ١٠ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
 - ٣ / ١٠ / ٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
 - ٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
 - ٣ / ١٠ / ٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٨ أعلاه).
 - ٣ / ١٠ / ٥ صورة سارية المفعول من السجل التجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل.
 - ٣ / ١٠ / ٦ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
 - ٣ / ١٠ / ٧ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
 - ٣ / ١٠ / ٨ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها.
- أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.



- ٩ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٠ / ١٠ / ٣ صورة من اثبات العنوان الوطني.
- ١١ / ١٠ / ٣ أصل كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وصورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٢ / ١٠ / ٣ نسخة من إعلان المنافسة.
- ١٣ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١١ / ٣ 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 وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

١ / ٤

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد وتقديم عرضه وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم، ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية دراسة كراسة الشروط والمواصفات بما في ذلك أي تعديلات صادرة خلال فترة المنافسة، كما يجب على المستثمر أن يتعرف على جميع المتطلبات التفصيلية والشروط التي قد تؤثر بأي شكل من الأشكال على مقدار أو طبيعة اقتراحه أو عطاءه المقدم، في حال إخفاق المستثمر (أو من ينوب عنه) في فحص المستندات ودراساتها بعناية كما هو موضح أعلاه سيكون على مسؤوليته الخاصة ولن يتم التخفيف أو التساهل مع أي أخطاء ناتجة عن ذلك.

الاستفسار حول بيانات المنافسة:

٢ / ٤

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن سبعة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات التي تقدم خلال المدة المسموح بها لتقديم الاستفسارات لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات للفرصة الاستثمارية، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية وللأمانة كامل الحق في عدم الرد على أية استفسارات بعد المدة المحددة لاستقبال الاستفسارات، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

معاينة الموقع:

٣ / ٤

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة بما عليه من اشغالات، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة، والتعرف على اشتراطات ونظام البناء والخدمات المقدمة في المنطقة ومدى إمكانية توصيل الخدمات وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.



٥ - ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة 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 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 أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء 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 لذلك، ويجب أن يكون المندوب 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



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 المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (١٥) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في استثمار الموقع ومصادرة الضمان.

٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل صاحب العطاء الأول الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤ / ١ / ٦ 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 مالياً.

٥ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من مبالغ مستحقة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

٢ / ٦ تسليم الموقع:

١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة



٧- الاشتراطات العامة

١ / ٧ 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 والماء والصرف الصحي لكافة عناصر المشروع، سواء القائمة أو تلك التي سيقومها أو إيصالها لتشغيل مشروعه والمنطقة المحيطة به وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل للمشروع والإنشاءات للمباني (على أن تكون الإنشاءات من مواد توافق عليها الأمانة) والتشغيل الخاص بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة ويجب على المستثمر الالتزام بالبدء بالتنفيذ خلال ثلاثة أشهر من توقيع العقد وإلا يتم اتخاذ الإجراءات التي تضمن حق الأمانة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل واستثمار **كورنيش اللؤلؤ بالهاف مون** لنشاط ترفيهي سياحي ثقافي ومطاعم وكافيهات وخدمات مساندة وحقوق التسمية والرعاية) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص واعتماد التصاميم الخاصة بالمشروع من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة وأن يكون مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.

٢. أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في

الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣. يتم إقامة المشروع بأي مواد توافق عليها الأمانة وتكون معتمدة ومتوافقة مع كود البناء السعودي.



٤. سيتم المتابعة الدورية وبدء التنفيذ خلال (٣) ثلاثة أشهر من تاريخ توقيع العقد ، وفي حال عدم البدء في التنفيذ خلال تلك المدة يحق للأمانة سحب الموقع دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون 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 وإعطاؤه 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 الوفر على المقاول.
- كما يجب أن توافق الأمانة على المكتب الهندسي قبل تكليفه.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة أو أي جهة تابعة لها الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة من الأمانة والتراخيص الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات والتصاميم المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ 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 الخطية والحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.



٤ / ٦ / ٧ إشعار الأمانة بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والتصاميم والمخططات المعتمدة ووفقاً لمتطلبات الجهات ذات العلاقة.

٥ / ٦ / ٧ 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، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة "حسب الأنشطة المحددة بكراسة الشروط والمواصفات" وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة والتخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع 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 للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وعليه تزويد الأمانة بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول (الأمانة) عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبكرة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة، ويجب أن يتقيد المستثمر بذلك ولا

يحق للمستأجر من الباطن مطالبة الأمانة بحقه في التأجير أو ادعائه بوجود عقد ساري مع المستثمر وعليه إخلاء الموقع فوراً كما يحق للأمانة إبقاء المستأجر من الباطن بالموقع شرط موافقة الأمانة الخطية له في إعادة طرح الموقع في منافسة عامة.



١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١ / ١٠ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما ورد بنظام إيرادات الدولة.

٢ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بنسبة (٥ %) من الإيجار السنوي (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات، وتحسب من قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.

٣ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بدفع الرسوم الاعلانية الواردة في قواعد تنظيم لوحات الدعاية والاعلان.

١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة فسخ أو إلغاء أو إنهاء العقد وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد واحتساب إهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٣ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ١٣ / ٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي تحدث نتيجة لعدم تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة لعدم



التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤ / ١٣ / ٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ
١٥ / ١٣ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته وتحديثاته.

٦ / ١٣ / ٧ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة / البلدية خالي من الشوائب وأية إشغالات أخرى، ويجب على المستثمر بعد انتهاء أو إنهاء العقد إزالة جميع الإشغالات من الموقع، على أن يقوم المستثمر بتسليم الموقع بالحالة التي كان عليها عند بداية العقد وذلك خلال مدة لا تتجاوز أسبوعين من إنتهاء أو إنهاء العقد، وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة ومن تمثله في ذلك حق تكليفه بإجراء اللازم وإلا قامت بإجرائه بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير قيمة الأجرة المستحقة عن هذه الفترة.

١٥ / ٧ أحكام عامة:

١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢ / ١٥ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٣ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

١- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ).



القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات

البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٣- الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

٤- لائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها المعدلة بالقرار الوزاري (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩هـ والمعمم برقم (٤١٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧هـ.

٥- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٦- نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٧- الاشتراطات الخاصة بحرس الحدود والمركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي والاشتراطات البلدية والتنظيمية والدفاع المدني والمرور وأي اشتراطات أخرى تدخل ضمن نطاق المشروع ويجب على المستثمر بأن يطلع على كافة الاشتراطات ومتطلبات تلك الجهات ومراجعتها قبل التقدم على المنافسة وعند متطلبات التراخيص اللازمة.

٧ / ١٥ / ٤ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨ - الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم ونسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٣٠ شهر) (ثلاثون شهراً) تمثل ما نسبته (١٠٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر تجهيز المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة ويجب أن يقوم المستثمر بالبدء بالتنفيذ خلال ثلاثة أشهر من تاريخ استلام الموقع وللأمانة الحق في معالجة العقد وفقاً للنظام.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

الأنشطة الاستثمارية المسموح بها هي "ترفيهي - سياحي - ثقافي - رياضي - مطاعم - وكافيات وفود تراك وخدمات مساندة - حقوق التسمية والرعاية"، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة المحددة، ووفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، على أن تكون المباني من مواد قابلة للفك وإعادة التركيب، ولا يسمح بإنشاء أية مباني خرسانية بالموقع، كما يحق للأمانة إضافة مكونات أخرى في حال رغبتها ذلك وعلى المستثمر الالتزام به.

- يجب على المستثمر الذي رست عليه المنافسة تقديم الفكرة المبدئية للمشروع من قبل مكتب استشاري مؤهل ومعتمد لدى الأمانة وشرح فكرة التصميم واستخدام التقنيات الحديثة مشتملاً على برنامج زمني بكامل مراحل المشروع من بدء التصميم وحتى نهاية التنفيذ.
- يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة وذات العلاقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالموقع.
- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة.
- لا يسمح أن تغطي المباني في الموقع على كامل الشريط الاستثماري أكثر من (٥ ٪) خمسة في المائة.



٤ / ٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.

٢ / ٤ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن الوزارة.

٣ / ٤ / ٨ سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة بالموقع ويجب تقديم دراسة مرورية عن المنطقة المحيطة بالموقع.

٥ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٥ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجدت)، ومكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

٢ / ٥ / ٨ يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٣ / ٥ / ٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٤ / ٥ / ٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.

٥ / ٥ / ٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

٦ / ٥ / ٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٧ / ٥ / ٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

٨ / ٥ / ٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً تثبت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية المياه.

٩ / ٥ / ٨ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتتخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها.

٦ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦ / ٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢ / ٦ / ٨ تفعيل 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.

٣ / ٦ / ٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.

٧ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

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

٨ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث من



• الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

• حصول جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الامن والسلامة بما يخص نشاط المشروع.

• يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

• توفير مشرفين حاصلين على شهادات لمثل هذه الانشطة.

١٣ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع في حال طلب الأمانة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين

١٤ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

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

١٥ / ٨ التزامات عامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١- في مقابل حصول المستثمر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها الأمانة فيلتزم المستثمر في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال كامل مدة العقد وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الامن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية.

٢- أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.

٣- أجراء الصيانة اللازمة حيث أنه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.

٤- تعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للإشراف على أعمال الصيانة والتشغيل مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

٥- توفير كافة المعدات والآلات والسيارات وخلافه واللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل.



- ٦- التعاون التام مع الأمانة في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- ٧- مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة عند تصميم مرافق المشروع وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٨- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٩- التعاون التام مع ممثلي الأمانة الذين يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي حالة عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- ١٠- عدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علماً بأنه أي تغييرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزءاً لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر ازالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق أو عند إنهاء أو انتهاء العقد.
- ١١- يمنع إقامة أي منشآت ثابتة على الموقع وعلى المستثمر أن يقوم بإنشاء أي مبنى أو موقع توافق عليه الأمانة ويكون من المواد القابلة للفلك وإعادة التركيب، وتكون من دور واحد ووفقاً لأعلى المواصفات العالمية وأن لا تحجب الرؤية عن البحر أو المنظر العام.
- ١٢- أن يكون الدخول للموقع مجانياً، ومواقف السيارات مجاناً.
- ١٣- يلتزم المستثمر بنطاق العمل للموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات.
- ١٤- يلتزم المستثمر بالصورة الإيجابية لأمانة المنطقة الشرقية والمملكة العربية السعودية، والابتعاد عن أي مسببات قد تشوه الصورة أو السمعة.

١٦ / ٨ قيمة استهلاك الكهرباء:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي ويقدم ما يثبت ذلك.

١٧ / ٨ استبدال مواقع المزايا بمواقع بديلة:

يحق للأمانة استبدال مواقع المزايا المعتمدة بالتصاميم المقدمة من المستثمر بموقع آخر ضمن سربط الشاطئ الشرقي في الحالات التالية:

- إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
- تعذر توصيل الخدمات للموقع.



- إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك.

التفتيش والمتابعة:

١٨ / ٨

للأمانة الحق الكامل في التفتيش على العقار في أي وقت خلال مدة العقد وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات.

مرحلة تسليم الموقع إلى الأمانة عقب انتهاء مدة العقد :-

١٩ / ٨

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن (٦٠) يوم حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافي الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية):

٢٠ / ٨

١- يحق للمستثمر تغيير أسماء الأصول بعد توقيع العقد طوال فترة العقد وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة، ومع التقيد بالآتي:

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها في المملكة.
- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة داخل المملكة أو خارجها.
- أن تكون تسمية المنشأة بالاسم التجاري للمستثمر بحسب ما تضعه وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان من ضوابط.

- أي ضوابط أخرى تضعها وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان في هذا الشأن.

٢- في حال أتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

فسخ العقد خلال فترة التشغيل:

٢١ / ٨

يحق للأمانة فسخ العقد والمطالبة باسترداد الموقع من المستثمر والمطالبة بالأجرة المستحقة وما يترتب عليه نظاماً بعد انتهاء مدة المهلة المحددة في الإنذار في الحالات التالية:

١- إذا تأخر في تسديد الأجرة السنوية وجميع المستحقات المالية عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٢- إذا أخل المستثمر بأي من الشروط الواردة في كراسة الشروط والمواصفات والعقد.

٣- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً بشكل ملحوظ ومتكرر في أعمال الإنشاء والتشغيل والإدارة، بموجب تقارير رسمية.



- ٤- إذا استخدم المستثمر الموقع لنشاط يخالف الأنشطة المتفق عليه في العقد.
- ٥- إذا تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٦- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- ٧- إذا تم اكتشاف بأنه قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي سابق في مخالفة جسيمة (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).
- ٨- إذا صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة بعد توقيع عقد هذا المشروع (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة فسخ العقد فوراً).

إيصال الخدمات:

٢٢ / ٨

في حالة عدم وجود نقاط رئيسية لربط شبكات توصيل الخدمات الأساسية للمشروع (كهرباء، مياه، صرف ...) أو في حالة حاجة المشروع أو زيادة في الجهد المتوفر في التصاميم المنفذة حالياً يقوم المستثمر بمراجعة الجهات المختصة لإنشاء نقاط ربط الخدمات الأساسية لتوصيل عناصر المشروع على نفقته الخاصة دون تحمل الأمانة أي تكاليف.

الغرامات والجزاءات البلدية:

٢٣ / ٨

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩ - الاشتراطات الفنية

١ / ٩ 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 ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة.

٣ / ٩ اشتراطات التجهيز:

يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها وحسب الخطة المقدمة من المستثمر بعد اعتمادها من الأمانة.

٤ / ٩ اشتراطات التصميم والانشاء: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١- مراعاة أن تتناسب جودة الأصول التي يتم تركيبها في الموقع مع المعايير العالمية.
- ٢- الالتزام بالمساحة المحددة لكل موقع.
- ٣- مراعاة قواعد الأمن والسلامة للمرتادين.
- ٤- أخذ الموافقات والاعتمادات على جميع التصميمات والإنشاءات والمواد الخاصة بعناصر المشروع من قبل الجهات المعنية بالأمانة وذات العلاقة.

٥ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٢- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٣- الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) فيما يخص مساحات المخازن، ومكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم (٦٠٩) فيما يخص مداخن المطابخ، والبند رقم (٦٠٩) فيما يخص مساحات المخازن.



فيا يخص تخزين زيوت الطهي، والفصل التاسع فيا يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201).

٤- التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201).

٥- تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة في أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المالك، 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.

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

٧- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٨- 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.

٩- 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.

١٠- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مباني المشروع ليتم إتباعه من قبل مرتادي المشروع والعمال في حالة الحريق.

١٠ - المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٦ هـ الخاصة " إنشاء

وتشغيل واستثمار **كورنيش اللؤلؤ بالهاف مون** لنشاط ترفيهي سياحي ثقافي وكافيهات وفود تراك

وخدمات مساندة وحقوق التسمية والرعاية "

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

حفظه الله

إشارة إلى إعلانكم المذشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٦ هـ . المتضمن رغبتكم طرح إنشاء وتشغيل

واستثمار **كورنيش اللؤلؤ بالهاف مون** لنشاط ترفيهي سياحي ثقافي وكافيهات وفود تراك وخدمات

مساندة وحقوق التسمية والرعاية ، حيث تم شراؤنا لكراصة 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 لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

مساحة	سعر المتر	قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
		رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
٩٥,٠٠٠ م ^٢					
المساحة		(٩٥,٠٠٠ م ^٢) (خمسة وتسعون ألف متر مربع)			

**** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل

عن (٢٥ %) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون

الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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



١٠ / ٢ المخطط العام والكروكي للموقع:

[illegible]

٣ / ١٠ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل واستثمار **كورنيش اللؤلؤ بالهاف مون** لنشاط ترفيهي سياحي ثقافي وكافيهات وفود تراك وخدمات مساندة وحقوق التسمية والرعاية، بموجب عقد الإيجار المبرم معه. عليه أقر أنا الموقع أدناه / بتاريخ/...../١٤٤٦ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () م٢ ()

ممثّل الأمانة الإدارة: البلدية: اعتماد:	المستثمر: الاسم: التوقيع:
---	--

١٠ / ٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ.
 - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د في ٢٤/٠٤/١٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهوية:
رقم الجوال: رقم الهاتف:
التوقيع: التاريخ:

