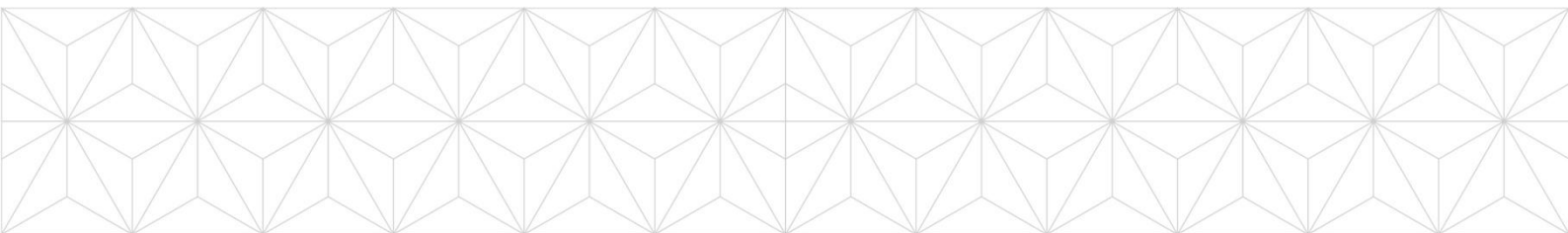




كراسة

الشروط والمواصفات

مشروع حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة
بالمرجان بمدينة جيزان



المحتويات

٤.....	أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	
0.....	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	
٦.....	ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	
٧.....	د- جدول ملخص لأهم البنود في العقد وكراسة الشروط والمواصفات	
٨.....	١- مقدمة	
٩.....	٢- وصف العقار	
١٠.....	٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	
١٠.....	٣-١ من يحق له دخول المنافسة:	
١٠.....	٣-٢ سرية المعلومات:	
١٠.....	٣-٣ لغة العطاء:	
١٠.....	٣-٤ مكان تقديم العطاءات:	
١١.....	٣-٥ موعد فتح المظاريف:	
١١.....	٣-٦ تقديم العطاء:	
١١.....	٣-٧ كتابة الأسعار:	
١١.....	٣-٨ مدة سريان العطاء:	
١٢.....	٣-٩ الضمان:	
١٢.....	٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:	
١٢.....	٣-١١ مستندات العطاء:	
١٢.....	٣-١٢ سرية المعلومات:	
١٢.....	٣-١٣ التكاليف:	
١٣.....	٣-١٤ لا تمثل هذه الوثيقة تعاقداً:	
١٣.....	٣-١٥ الأولوية:	
١٣.....	٣-١٦ الأنظمة واللوائح الواجب تطبيقها:	
١٤.....	٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	
١٤.....	4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	
١٤.....	4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:	
١٤.....	4-3 معاينة العقار:	
١٦.....	5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
١٦.....	5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	
١٦.....	5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:	
١٦.....	5-3 سحب العطاء:	
١٦.....	5-4 تعديل العطاء:	
١٦.....	5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:	
١٧.....	6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
١٧.....	١-٦ الترسية والتعاقد:	
١٧.....	٢-٦ تسليم الموقع:	
١٨.....	7- الاشتراطات العامة	
١٨.....	١/٧ توصيل الخدمات للموقع:	
١٨.....	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:	
١٨.....	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:	
١٨.....	٤/٧ تنفيذ الأعمال:	
١٨.....	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	
١٩.....	٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:	
١٩.....	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	
١٩.....	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:	
١٩.....	٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	
٢٠.....	١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:	
٢٠.....	7/11 ضريبة القيمة المضافة:	
٢٠.....	١٢/٧ متطلبات السلامة والأمن:	
٢١.....	١٣/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:	
٢١.....	١٤/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:	

٢١	أحكام عامة:	١٥/٧
٢٣	8- الاشتراطات الخاصة:	
٢٣	8-1 مدة العقد:	
٢٣	8-2 فترة التجهيز والإنشاء:	
٢٣	٨-٣ فكرة المشروع:	
٢٣	٨-٤ نظرة عامة على الموقع (نطاق المشروع):	
٢٤	٨-٥ الحقوق والمزايا بالمشروع:	
٢٨	٨-٦ حدود مزاولة النشاط:	
٢٨	٨-٧ الصيانة:	
٢٨	٨-٨ ضوابط الإعلان:	
٢٩	٨-٩ الرسومات والمخططات:	
٢٩	٨-١٠ الأعمال التصميمية:	
٢٩	٨-١١ الاشتراطات الإنشائية:	
٣٠	٨-١٢ الاشتراطات الفنية الأخرى:	
٣٠	٨-١٣ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:	
٣٠	٨-١٤ القيمة المضافة:	
٣٠	٨-١٥ نسبة العائد السنوي:	
٣١	٨-١٦ ملخص المزايا على شاطئ السباحة بالمرجان:	
٣١	٨-١٧ الصيانة والتشغيل:	
٣٢	٨-١٨ قيمة استهلاك الكهرباء:	
٣٢	٨-١٩ استبدال مواقع المزايا بمواقع بديلة:	
٣٢	٨-٢٠ الالتزام بالصورة الإيجابية:	
٣٢	٨-٢١ تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية):	
٣٢	٨-٢٢ فسخ العقد خلال فترة التشغيل:	
٣٣	٨-٢٣ الشرط الجزائي:	
٣٣	٨-٢٤ تمديد مدة العقد:	
٣٣	٨-٢٥ إيصال الخدمات:	
٣٣	٨-٢٦ الغرامات والجزاءات:	
٣٤	٨-٢٧ غرامة التأخير:	
٣٤	٨-٢٨ مسؤولية الأمانة:	
٣٥	9- اشتراطات الأمن والسلامة:	
٣٥	١-٩ الإجراءات الوقائية:	
٣٥	٢-٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:	
٣٥	٣-٩ اللوحات الإرشادية:	
٣٥	٤-٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:	
٣٥	٥-٩ خطة الطوارئ:	
٣٥	٦-٩ تدريب العاملين:	
٣٥	٧-٩ تأمين مستلزمات الإسعاف:	
٣٦	٨-٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:	
٣٦	9-9 المسؤولية عن حوادث العمل:	
٣٧	١٠- الاشتراطات الفنية:	
٣٧	١٠-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:	
٣٧	١٠-٢ اشتراطات التجهيز:	
٣٧	١٠-٣ اشتراطات التصميم والإنشاء:	
٣٧	١٠-٤ اشتراطات الدفاع المدني:	
٣٨	١١- المرفقات:	
٣٨	١١-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧):	
٣٩	١١-٢ المخطط العام للموقع:	
٤٠	١١-٣ إقرار من المستثمر:	
٤١	١٢- نموذج العقد:	

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
4	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
5	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
7	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
8	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
9	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
10	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		
11	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
12	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
13	صورة إثبات العنوان الوطني		

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

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بالإضافة إلى حزم من المزايا
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع موضوع هذه الكراسة
الوزارة	وزارة الشؤون البلديةات والاسكان
الأمانة	مالك الموقع (أمانة منطقة جازان)
الوكالة	وكالة الاستثمار والاستدامة المالية
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار عقارات الأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ هـ وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	التقديم الإلكتروني: كما هو محدد في موقع أو تطبيق "فرص". التقديم الورقي: الساعة ١١ صباحاً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	

د- جدول ملخص لأهم البنود في العقد وكراسة الشروط والمواصفات

البند	التفاصيل
أصول المشروع	حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان
مدة العقد	١٠ سنوات ميلادية
الضمان البنكي	لا يقل عن ٢٥٪ من إجمالي قيمة العطاء غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، قابل للتمديد حتى تتم ترسية المشروع وإبرام التعاقد وتسديد القيمة الإيجارية السنوية
الشرط الجزائي	قيمة الإيجار السنوي لمدة سنتين

١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة جازان في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لـ (مشروع حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جازان). وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

وكالة الاستثمار والاستدامة المالية – أمانة منطقة جازان.

العنوان الوطني: رقم المبنى: ٨٧٣٩ / الرمز البريدي: ٨٢٧٢٥ / الرقم الإضافي: ٣٠٢٥

الموقع الإلكتروني: furas.momah.gov.sa

٢- وصف العقار

مشروع حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان	نوع النشاط
(تسمية شاطئ السباحة بالمرجان وساحاته - منطقة فعاليات - لوحات إعلانية - أكشاك بيع)	مكونات النشاط
شاطئ السباحة بالمرجان للوصول للموقع: اضغط هنا	موقع العقار
جيزان	المدينة
حسب الكروكي المرفق (كروكي الموقع العام)	حدود العقار
على حسب أنظمة البناء المعتمدة بالأمانة	عدد الأدوار
يجب أخذ موافقة إدارة الواجهات البحرية ووكالة المشاريع ويتضمن ذلك الموافقة على التصميم ومواد البناء لأي إنشاءات على أن تكون مواد البناء متوافقة مع الهوية الاعلانية المعتمدة لمنطقة جازان.	نوع البناء

ملاحظات الموقع:

- على المستثمر أن يعاين الموقع معaine تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية والاشتراطات الخاصة بهذه الكراسة ويتم التنسيق في ذلك من قبله مع الجهات المختصة بالأمانة.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك، ويجب عليه إيصال جميع الخدمات والمواد للموقع.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣-١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال المشروع الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات ومتأخرات للأمانة أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والسكان والموافقة على استبعاده.

- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣-٢ 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 الأمانة.

٣-٣ لغة العطاء:

- لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣-٤ 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 بداخله ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً،

كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

مبنى أمانة منطقة جازان - الدور الخامس - قاعة الاجتماعات الرئيسية- لجنة فتح المظاريف.

العنوان الوطني: رقم المبنى: ٨٧٣٩ / الرمز البريدي: ٨٢٧٢٥ / الرقم الإضافي: ٣٠٢٥

٣-٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع أو تطبيق "فرص"، وتحفظ الأمانة بالحق في تأجيل المنافسة أو تمديد تاريخ فتح المظاريف لأي سبب منصوص عليه وفقاً للقانون، وسوف يتم إخطار المستثمرين المشتريين لكراسة الشروط والمواصفات من خلال رسائل على الجوال المسجل في موقع فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني.

٣-٦ تقديم العطاء:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي 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 الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- يدفع المستثمر بدل ايجار سنوي للأمانة يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة بعد انتهاء فترة العقد.

٣-٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣-٨ مدة سريان العطاء:

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

٣-٩ الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، 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 ساريًا لمدة لا تقل عن (٩٠) يومًا من تاريخ فتح المظاريف. وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) يومًا من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) يومًا للمتقدم الأعلى سعر.

٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجرة السنة الأولى.

٣-١١ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة ٤

٣-١٢ سرية المعلومات:

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

٣-١٣ التكاليف:

يتحمل كل مقدم عطاء المسؤولية بمفرده بشكل كامل عن جميع التكاليف التي يتحملها في تقييم ما إذا كان سيتم تقديم العرض أم لا وخلال فترة إعداد وتقديم العرض، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، جميع التكاليف الواجبة وإعداد والتفاوض على أي وثائق من أي نوع كانت. تحت أي ظرف من الظروف، تكون الأمانة أو أي من مستشاريها المسؤولين عن أي تكاليف أو نفقات يتحملها أي من مقدمي العطاءات أو أي عضو في التحالف أو أي من مستشاري هذا الكيان، أو مموليها أو مستشاريهم أو أي طرف آخر في عملية المنافسة.

٣-١٤ لا تمثل هذه الوثيقة تعاقداً:

لا يوجد في كراسة الشروط والمواصفات هذه أو أي مستندات أو معلومات أخرى تصدر أثناء عملية المنافسة تشكل أساساً للعقد الذي يمكن إبرامه فيما يتعلق بالخدمات أو غير ذلك، ولا يجوز استخدام هذه الوثائق أو المعلومات في تفسير أي عقد من هذا القبيل، ويجب أن يعتمد مقدمي العطاءات الذين سيتم اختيارهم ضمن أفضل مقدمي العطاءات وفقاً لعملية المنافسة على الشروط والأحكام الواردة في العقد.

٣-١٥ الأولوية:

تحدد كراسة الشروط والمواصفات هذه متطلبات أمانة منطقة جازان فيما يتعلق بالعقد، وفي حالة وجود أي تعارض، تكون الكراسة هذه لها الأسبقية على أي مستندات أو معلومات أخرى سبق إصدارها من الأمانة، أو نيابة عن الأمانة والتي لها علاقة بالمشروع.

٣-١٦ الأنظمة واللوائح الواجب تطبيقها:

تخضع كراسة الشروط والمواصفات هذه وتفسيرها من جميع النواحي وفقاً لقوانين المملكة العربية السعودية وفي حال نشوب أي نزاع يتعلق بها، تخضع للاختصاص القضائي الحصري لمجلس ديوان المظالم في المملكة، كما يتم تنفيذ عملية المنافسة والعقد وفقاً للمراسيم والأنظمة واللوائح والقوانين ذات الصلة، وبصفة خاصة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ، والتعليمات التنفيذية لها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في تاريخ 1441/12/22هـ، والأمر السامي الكريم رقم (61394) في تاريخ 1441/11/16هـ بشأن ضوابط تسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية.

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4-1 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.

4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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 عشرة أيام من التاريخ المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أي إجابات شفوية، كما يتعين على المستثمر التأكد من أن جميع الأسئلة الموجهة للأمانة قد تم وضع علامة عليها باعتبارها "عامة" أو "خاصة" (والتي قد تتضمن كونها ذات طبيعة سرية).

يجب على المستثمرين أن يكونوا على دراية بما يلي:

- في حال كانت الأسئلة وفقاً لتقدير أمانة منطقة جازان، ذات الطبيعة "العامة" فسوف تقدم الأمانة نسخاً من الأسئلة ملحقة بالأجوبة لجميع المشتريين للكراسة.
- في حال كانت الأسئلة، وفقاً لتقدير أمانة منطقة جازان، ذات طبيعة "خاصة" فسوف تقدم الأمانة نسخاً من الأسئلة ملحقة بالأجوبة إلى مقدم العطاء صاحب الاستفسار فقط.
- في حال كانت الأسئلة، وفقاً لتقدير أمانة منطقة جازان، ذات الطبيعة "العامة"، ولكن تم وصفها بأنها "خاصة" وفقاً لمقدم الاستفسار فستقوم الأمانة بالتواصل معه والتوضيح بأنه لن يتم الإجابة عن هذا الاستفسار إلا في حال موافقته على تقديم الأمانة نسخاً من هذه الأسئلة ملحقة بالأجوبة لجميع المشتريين للكراسة.
- تحتفظ أمانة جازان بالحق في عدم الإجابة عن أسئلة الاستفسارات الخاصة بكراسة الشروط والمواصفات، والتي تتلقاها بعد الموعد النهائي لفترة الاستفسارات لكراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع.

4-3 معاينة العقار:

- على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة.
- ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

• على المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

٤-٤ فحص كراسة الشروط والمواصفات:

يتحمل المستثمر وحده مسؤولية فحص كراسة الشروط والمواصفات، مع توفير العناية المناسبة، 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.

وفي 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.

٥-٤ اجتماع ما قبل تقديم العطاء:

لدى الأمانة الحق في تنظيم اجتماع لتقديم ملخص عن المنافسة مع جميع المشاركين في المنافسة.

٦-٤ التوقيع والختم

يتعين على جميع المستثمرين المشاركين في المنافسة أن يقوموا بختم والتوقيع على جميع صفحات كراسة الشروط والمواصفات، والملحقات الخاصة به بما في ذلك ملاحق العقد إن وجدت، حيث لن يتم قبول أي تعديلات أو ملحقات للعطاءات بعد تقديمها، وقد يؤدي عدم القيام بذلك إلى استبعاد المستثمر في حال رأت الأمانة ذلك

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف 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.

كما يجوز للجنة الاستثمار 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.

5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل المنافسة أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين المشتريين للكراسة عن طريق رسالة نصية من النظام أو عن طريق رسالة عبر البريد الإلكتروني حسب بيانات المستثمر المسجلة والظاهرة في موقع فرص.

5-3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطاءه بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

5-4 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.

5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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 لمن لم يحضر الجلسة ان يعترض عما ورد بها.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١-٦ الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للأمانة مصادرة الضمان.
- يحق للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢-٦ تسليم الموقع:

- 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. ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

7- الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

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

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً وخططاً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لتفعيل العقد.

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جازان) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ أية أعمال إنشائية ضمن مشروع (حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جازان) إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يكون مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في 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.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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 اللازمة.
- 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 من الأمانة.

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 مسئوليتيهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧/٩ التآجير 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 المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حال رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لإدارة وتشغيل نشاط من أنشطة المشروع أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدى وتزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود ، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الأمانة عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة من قبل المستثمر مع المستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر مع الأمانة.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر ووفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ.

٧/١١ 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.

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقاة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسئولاً 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/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المشروع وتجهيزاته
- نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥هـ وتعديلاته.

- 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.

٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية 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.

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

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب محضر استلام للموقع
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها.
- في حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة وفقا للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

٧/١٥ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ. وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والسكان رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني / وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .

- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -المراحيض الغربية).
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد ".
- الالتزام بكل ما يستجد أو التحديثات التي تحصل على كل ما تم ذكره أعلاه من تعاميم ولوائح واشتراطات تنظيمية.
- لا يعد أي تغيير على هذا العقد نافذاً إلا إذا كان خطياً وموقعاً من قبل كل طرف.
- إن بطلان أو عدم قانونية أو عدم قابلية تطبيق أي حكم من أحكام هذا العقد لا يؤثر على، أو يبطل استمرار باقي أحكام هذا العقد بقوتها وأثرها.

8- الاشتراطات الخاصة

8-1 مدة العقد:

مدة العقد (١٠ سنوات) عشرة سنوات ميلادية تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للموقع من الأمانة بموجب محضر رسمي موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم اشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الاشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الاشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

8-2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥٠%) خمسة في المئة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة (تمنح في آخر فترة التعاقد)، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع أو عدم اكتماله خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يسقط حق المستثمر لهذه الفترة وعليه سداد قيمة عطائه المالي عنها.

٨-٣ فكرة المشروع:

وفقاً لرؤية المملكة ٢٠٣٠ ومن باب هدف تنويع الاستثمار واستغلال الأصول البلدية الغير مستغلة من خلال مشاركة القطاع الخاص أسوة بما يتم العمل به في دول العالم المتقدمة من الناحية الاستثمارية وتسويق الاسم التجاري للوصول لأكبر عدد ممكن من الشرائح المستهدفة، أطلقت وزارة البلديات والإسكان مبادرة مشروع حقوق التسمية والرعاية للأصول البلدية على أن تكون مدينة جازان من أوائل المبادرات على مستوى المملكة في طرح مشروع من هذا النوع لما تملكه من مكانة سياحية و تاريخية ولما تحتويه من الموارد الطبيعية بما في ذلك من الجزر والجبال الجميلة التي تميزها عن باقي مناطق المملكة ، وبناءً عليه تم اختيار أحد أهم الأصول البلدية في مدينة جيزان و المملكة بشكل عام وهي شاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان ليتم طرح فرصة حق التسمية والرعاية عليها بالإضافة إلى حزمة من المزايا ضمن نفس شاطئ السباحة بالمرجان.

٨-٤ نظرة عامة على الموقع (نطاق المشروع):

يعد مشروع شاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان المعروف للجمهور ببساطة باسم " شاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان " حيث تعد هذه المرحلة التطويرية أكبر مرحلة تطوير لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان فقد تم تجهيزها بخدمات وعناصر تم إضافتها لأول مرة على مستوى الواجهات البحرية تتناسب مع كافة الفئات والأعمار، وعلى ذلك أصبح شاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان (نطاق المشروع) مقصداً رئيسياً لكل من سكان جازان وللسياح القادمين إليها من داخل المملكة أو خارجها.

٨-٥ الحقوق والمزايا بالمشروع:

الهدف الأساسي من المشروع هو حق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان بشكل عام، مع وجود العديد من المزايا الأخرى ضمن الساحات بشاطئ السباحة بالمرجان وعليه سيتم تفصيل ذلك على النحو الآتي:

• حق التسمية والرعاية:

- يحق للمستثمر تسمية شاطئ السباحة بالمرجان بشكل كامل سواء باسم العلامة التجارية الخاصة بالمستثمر أو للشركة التي سيتم تأجير حق التسمية لها بالباطن بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة بالتأجير من الباطن.
- لا يحق للمستثمر تغيير مسمى أي ساحة موجودة أو مستقبلية تنشئها الأمانة ضمن شاطئ السباحة بالمرجان (نطاق المشروع) حيث يقتصر حق التسمية على مسمى شاطئ السباحة بالمرجان بشكل عام.
- يحق للمستثمر تغيير المسمى الحالي لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان إلى المسمى المقترح من قبله والموافق عليه من قبل الأمانة على خرائط جوجل (Google Map) أو (Google Earth) أو أي خرائط أو مخططات معتمدة وعلى الأمانة توفير الدعم للمستثمر في حال احتياجه لها على حسب استطاعتها دون أدني مسؤولية على الأمانة.
- تلتزم الأمانة بالتسمية الجديدة لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان من قبل المستثمر والموافق عليها من الأمانة في جميع خطاباتها أو إعلاناتها الرسمية.
- تقوم الأمانة على دعم المستثمر بالتسمية الجديدة لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان من قبل المستثمر والموافق عليها من الأمانة على الموقع الإلكتروني المعتمد لأمانة منطقة جازان أو المواقع الإلكترونية الأخرى التابعة لها وعلى جميع الحسابات المعتمدة بوسائل التواصل الاجتماعي التابعة لأمانة منطقة جازان.

• المزايا:

تم إضافة مزايا إضافية بالمشروع وذلك من خلال استغلال أجزاء من الأصول البلدية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان وذلك كالتالي:

١. ساحة فعاليات بمساحة (٥٠٠) متر مربع

وذلك لإقامة الفعاليات الخاصة بالمستثمر أو تأجيره لإقامة فعاليات لشركات أو جهات أخرى وذلك لمدة (١٠٠ يوم في السنة) شاملة أعمال التجهيز والإزالة على أن يلتزم المستثمر بإرجاع الموقع كما كان بدون أي ضرر بعد الانتهاء من أي فعالية وفي حال حاجة المستثمر إلى استغلال المنطقة المحيطة بالموقع أو مساحة أكبر من التي تم تخصيصها له للفعاليات يتم تقديم طلب رسمي للأمانة برغبته باستئجارها بشكل مؤقت بمبلغ إيجاري منفصل وللأمانة الحق في الموافقة أو الرفض.

- يجب على المستثمر بعد توقيع العقد واستلام الموقع تقديم خطاب رسمي للأمانة يرفق به جدول يوضح الأيام المراد إقامة الفعاليات فيها ويحق للأمانة رفض أي من الأيام المقترحة في حال وجود حجوزات سابقة لموقع الفعاليات من قبل مستثمرين آخرين أو في حال وجود اتفاق مسبق لإقامة فعالية رسمية للأمانة أو إمارة منطقة جازان أو أي من الجهات الحكومية الأخرى.

- يحق للمستثمر تقديم خطاب رسمي للأمانة يطلب فيه تعديلات على جدول الأيام المعتمدة لإقامة الفعاليات، على أن يتم دراسة طلبه من قبل الأمانة والنظر في إمكانية تعديل الأيام بعد التأكد من عدم وجود أي تعارض يمنع هذا التعديل، وفي حال رفض الأمانة لا يحق للمستثمر الاعتراض أو المطالبة بأي تعويضات مالية من الأمانة.
 - يجب على المستثمر الالتزام بأخذ موافقة الأمانة والجهات المعنية عند إقامة أي فعالية، ويحق للأمانة إلغاء أي يوم مخصص للفعاليات حتى بعد إعطاء الموافقة للمستثمر في حال وجود ظروف قاهرة تمنع من إقامة هذه الفعالية، كما يحق للأمانة نقل هذا الموقع (المخصص للفعاليات) إلى موقع آخر بشاطئ السباحة بالمرجان في حال وجود مشاريع تنموية كبرى على أو بالقرب من الموقع تعيق إقامة الفعاليات عليه ولا يحق للمستثمر الاعتراض أو المطالبة بأي تعويضات مالية من الأمانة.
- حسب الإحداثيات الآتية:

حدود موقع الفعاليات	X	Y
P1	243010.11	1863438.57
P2	243041.30	1863439.28
P3	243043.07	1863423.71
P4	243011.56	1863422.35

(صورة جوية لمنطقة الفعاليات)



	المساحة / ٢٥٠٠ م^٢ حدود الموقع 	الموقع / شاطئ السباحة اسم اللوحة / حدود موقع الفعاليات بشاطئ السباحة	حدود موقع الفعاليات	X	Y
			P1	243010.11	1863438.57
			P2	243041.30	1863439.28
			P3	243043.07	1863423.71
			P4	243011.56	1863422.35

٢. أكشاك:

يحق للمستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة عدد (٥) خمسة أكشاك بمساحة (٢٤) متر للكشك الواحد وذلك حسب الاحداثيات الآتية:

م	النشاط	X	Y
1	كشك (٢٤ م٢)	243370.61	1863399.19
2	كشك (٢٤ م٢)	243444.60	1863371.06
3	كشك (٢٤ م٢)	243276.64	1863433.45
4	كشك (٢٤ م٢)	243190.02	1863445.38
5	كشك (٢٤ م٢)	243091.56	1863457.27

٣. لوحات إعلانية

• يحق للمستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة عدد (٤) لوحات إعلانية موزعة على جميع ساحات شاطئ السباحة بالمرجان، وهي عبارة عن:

١- عدد (٢) لوحة من نوع موبي (Digital Mupi) (الأبعاد: ١,٢م x ١,٨م) بحد أقصى،

٢- عدد (٢) لوحة من نوع ميجاكوم (الأبعاد: ٤م x ٣م) بحد أقصى.

وذلك حسب الاحداثيات الآتية:

م	النشاط	X	Y
1	Digital Megacom	243027.00	1863461.00
2	Digital Megacom	243332.00	1863415.00
3	mupi (2x2) m	243228.00	1863440.00
4	mupi (2x2) m	243489.00	1863351.00

- يجب أن يلتزم المستثمر بدفع الرسوم المعتمدة الخاصة باللوحات الاعلانية (رسوم الإعلانات).

- يلتزم المستثمر بأن يكون الإعلان منسجماً مع العادات والتقاليد الإسلامية للبلاد، وأن تتلاءم مادة الإعلان مع الذوق السليم، مع مراعاة أن تكون الصور والكتابات في إطار الآداب الإسلامية، وأن تراعى قواعد اللغة العربية الفصحى في نص الإعلان.

- يلتزم المستثمر بأن يراعي ما ورد في نظام المطبوعات والنشر.

- في حالة ترسية المشروع يلتزم المستثمر بتقديم تصميم إبداعي للوحات الاعلانية وفق الدليل الإرشادي للهوية الاعلانية في منطقة جازان والذي يوضح كيفية تطبيق الهوية على لوحات الإعلانات الخارجية ودرجات الألوان الموصى بها وكيفية إدراج شعار الأمانة وأبعاده.

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك الالتزام بلائحة اشتراطات اللوحات الدعائية والاعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والتي توضح أهم

- المعايير الفنية المطلوب الالتزام بها كحد أدنى للأعمال المتعلقة بتلك اللوحات والاشتراطات الفنية الإنشائية والكهربائية المطلوب تنفيذها.
- يلتزم المستثمر بأن تكون الشاشات مطابقة لأحدث ما توصلت إليه التقنيات العالمية في هذا المجال مما يحقق درجة وضوح تمكن مستخدمي السيارات من مشاهدتها بصورة واضحة من الطريق وبما لا يحقق إبهار للإبصار.
- يلتزم المستثمر بأن تكون مدة عرض الإعلان الواحد على اللوحات الإعلانية الإلكترونية المطلة على الشارع (١٠ ثواني)، ويكون التغيير بين الإعلانات بشكل لحظي أو بمدة لا تتجاوز الثانية الواحدة وذلك حسب ما هو مناسب.
- يتم التحكم باللوحات بواسطة غرفة تحكم مركزية ويتم الاتصال والتحكم باللوحات بأحد الطرق التالية:
- من خلال شبكة لاسلكية.
 - من خلال الانترنت.
 - من خلال التشغيل الذاتي لكل وحدة.
- يراعي مطابقة أسلوب التحكم بأحدث ما توصلت إليه التكنولوجيا الحديثة مع إيجاد بدائل للتشغيل في حالة حدوث أعطال.
- توفير حساس إضاءة للتحكم في شدة استضاءة الشاشة طبقاً لدرجة إضاءة الوسط المحيط.
- يجب أن تحتوي اللوحات على تقنية ذاكرة داخلية للتخزين الكامل ونظام المراقبة العالمي للعرض، وتوفير حساس على اللوحات الاعلانية لحساب الكثافة المرورية على الشارع أو أعداد المشاة وربطها بمركز التحكم بالأمانة.
- في حال عدم وجود مصادر كافية للتيار كهربائي لتشغيل اللوحات الاعلانية يلتزم المستثمر بتوصيل التيار الكهربائي لها حسب الاحتياج المطلوب مع تحمل كافة تكاليف الأعمال المتعلقة بهذا الشأن بعد التنسيق مع إدارة شاطئ السباحة بالمرجان.
- يجوز للمستثمر قبل البدء بعمليات الإنشاء تقديم خطاب رسمي للأمانة بطلب تغيير مواقع اللوحات الاعلانية الى مواقع أخرى يراها المستثمر مناسبة وللأمانة الحق الكامل برفض هذا الطلب لأي سبب تراه ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك.
- يلتزم المستثمر بالصيانة الدورية وإصلاح الأعطال والتلف الناتج من الحوادث المرورية والعوامل الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك والتأكد من سلامة التركيبات الكهربائية.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الدليل الإرشادي للهوية الاعلانية في منطقة جازان والذي يوضح كيفية تطبيق الهوية على لوحات الإعلانات الخارجية ودرجات الألوان الموصى بها وكيفية إدراج شعار الأمانة وأبعاده



مواصفات أصول من نوع (موبي رقمية)	
عرض (١,٢م) – ارتفاع (١,٨م)	حجم الشاشة
٠,٥م	الحد الأدنى للمسافة من قاعدة الهيكل الى الشاشة
٢,٨م	الحد الأقصى للمسافة من قاعدة الهيكل الى الشاشة
١م	الحد الأدنى للمسافة من الهيكل الى طرف الرصيف
أحدث التقنيات	تقنية الشاشة
الحد أدنى: ٤ مم	كثافة النقاط على الشاشة (Screen Pitch)
الحد الأقصى: ٩٠٠ شمعة	شدة الإضاءة
٤٥° - ٩٠° درجة	زاوية الشاشة

مواصفات أصول من نوع (ميجاكوم رقمية)	
عرض (٤م) – ارتفاع (٣م)	حجم الشاشة
٢,٤م	الحد الأدنى للمسافة من قاعدة الهيكل الى الشاشة
٦م	الحد الأقصى للمسافة من قاعدة الهيكل الى الشاشة

تركيب اللوحات الاعلانية في المواقع المحددة:
يلتزم المستثمر بإقامة وتركيب اللوحات الاعلانية في المواقع المحددة والمعتمدة بكراسة الشروط والمواصفات، وحسب الاشتراطات الفنية. كما يلتزم المستثمر بوضع ملصق يتضمن البيانات الخاصة باللوحه يتم اعتماده من الأمانة، ويثبت على الهيكل.

٨-٦ حدود مزاوله النشاط:

يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الخدمات داخل المشروع، ويمنع منعاً باتاً مزاوله النشاط خارج حدود المشروع.

٨-٧ الصيانة:

يجب على المستثمر الصيانة الدورية للوحات الدعاية والإعلان، وللإنارة، بصفة مستمرة. إذا تعرضت لوحات الدعاية والإعلان لحوادث مرورية أو عوامل طبيعية، فعلى المستثمر إصلاحها، ورفع المخلفات الناتجة عن الحوادث خلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرين ساعة.

٨-٨ ضوابط الإعلان:

يلتزم المستثمر بأن يراعي ما ورد في قواعد تنظيم لوحات الدعاية والإعلان الصادرة بالمرسوم الملكي رقم م/٣٥ بتاريخ ١٤١٢/١٢/٢٨هـ والتعديلات الواردة عليها، ونظام المطبوعات والنشر ولائحته

التنفيذية، ونظام الإعلام المرئي والمسموع ولائحته التنفيذية، وكافة الأنظمة واللوائح والضوابط والقرارات التي تصدرها الجهات الحكومية المعنية بشأن ضوابط المحتوى الدعائي والإعلاني. يمنع المستثمر من نشر أي إعلانات تتعلق بأشخاص لصفاتهم الشخصية وذلك امتثالاً لما ورد بالأمر السامي الكريم رقم (١٤٥٠/م ب) الصادر بتاريخ ١٤٣١/٢/١٢هـ، وفي حال رغب المستثمر بنشر أي إعلانات من هذا النوع، فيتوجب عليه تقديم طلب للأمانة ليتم دراسة الطلب والمبررات المقدمة من المستثمر، ولها الحق بالموافقة أو الرفض أيًا كانت الأسباب. يلتزم المستثمر بعرض الإعلانات الخاصة بالأمانة أو التي ترى الإعلان عنها بطلب منها في جميع لوحات العقد دون مقابل، على ألا تزيد مدة التخصيص في مجملها عن خمسة أسابيع في العام الواحد.

٨-٩ الرسومات والمخططات:

يلتزم المستثمر بتكليف مكتب هندسي استشاري معتمد من الأمانة لتقديم المخططات الابتدائية والنهائية للمشروع على النحو التالي:

٨-١٠ الأعمال التصميمية:

- مخطط الموقع العام.
- مسقط أفقي يوضح تصميم اللوحة.
- واجهات معمارية بمقياس رسم مناسب.
- التفاصيل المعمارية اللازمة.
- أي مخططات أو تفاصيل أخرى لازمة.

٨-١١ الاشتراطات الإنشائية:

- على المستثمر والمكتب الاستشاري والمقاول الالتزام بما يلي:
- يجب أن يتم إعداد التصميم الإنشائي والإشراف على التنفيذ بواسطة مكتب استشاري معتمد لدى الأمانة، على أن يراعى التصميم الإنشائي للوحة مجاميع الأحمال المؤثرة عليها مثل وزنها وضغط الرياح والاهتزازات وخلافه كما يجب أن يراعى الحالة الإنشائية للجسر (في حالة الجسور).
- يجب أن تكون طرق التثبيت والتركيب للوحات طبقاً للمواصفات والاشتراطات الفنية ويكون المستثمر هو المسؤول الوحيد عن أي أضرار وتعويضات للغير نتيجة عيوب التركيب وفقاً للمتطلبات.
- يجب أن يأخذ التصميم الإنشائي للأصول في الاعتبار عوامل الحمولة المختلفة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، وزنها وضغط الرياح والاهتزازات وأوزان أي أحمال إضافية على هياكل الأصول، وفي حالة الإعلانات على الجسور فيجب أن يأخذ التصميم أيضاً في الاعتبار الحالة الهيكلية للجسر.
- يجب أن تكون الأصول مقاومة للمخاطر ومقاومة لأية قوة قد يتم استخدامها لإتلافها، ويجب أن تؤخذ تدابير إضافية في الاعتبار ضد الظروف المناخية للمنطقة بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، العواصف الرملية، والأمطار، ودرجات الحرارة المرتفعة.
- يجب أن تلتزم التصميم والأبعاد الإنشائية للأصول بجميع المتطلبات الموضحة في كود البناء السعودي وملاحقه وكذلك اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية.

- يجب أن تكون جميع المواد المستخدمة في بناء وتركيب الأصول متوافقة مع المواصفات القياسية السعودية المعتمدة.
- يجب أن تكون المواد التي تدخل في صناعة اللوحات الإعلانية من مواد غير قابلة للاحتراق.
- الهيكل الإنشائي للوحة يكون من المعدن المدهون بالفرن، أما الأجزاء والأدوات المستخدمة في تثبيت اللوحات فيجب أن تكون من الحديد المجلفن. ويجب أن تكون جميع أعمال الجلفنة وفقاً للمواصفات القياسية السعودية المعمول بها.
- يجب تصميم وتشديد الأصول بشكل يمكن الوصول الفعلي للأجهزة الأساسية، على أن يقتصر الوصول على الموظفين المصرح لهم عن طريق آليات أو إجراءات مخصصة يتم تضمينها في تصاميم الأصول، ويراعى تطبيق المزيد من التدابير والتي تشمل السياج المحيط، والطلاء المضاد للتسلق، وكاميرات المراقبة بالدوائر التلفزيونية المغلقة.

٨-١٢ الاشتراطات الفنية الأخرى:

على المستثمر الالتزام التام بأية اشتراطات فنية أخرى وردت في دليل الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلان الصادر من وزارة البلديات والإسكان، أو تصدر من الأمانة. شرط ألا يخالف ذلك أي مطلب قانوني أو أي مطلب لسلطة ذات صلة، بإمكان المستثمر وضع أجهزة استشعار وكاميرات لتسهيل جمع البيانات ومشاركتها مع الأمانة، على أن تكون هذه البيانات ملكاً للأمانة، وتوضع على جميع اللوحات ما عدا ما تستثنيه الأمانة بعد الموافقة الخطية منها.

٨-١٣ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في اللائحة الخاصة بنشاط المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٨-١٤ القيمة المضافة:

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

٨-١٥ نسبة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥% كل خمس سنوات.

٨-١٦ ملخص المزايا على شاطئ السباحة بالمرجان



- شاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان تعتبر من المواقع العامة المتاح للزوار في أي وقت ولا يحق للمستثمر منع رواد شاطئ السباحة بالمرجان من الدخول في أي وقت أو فرض أي رسوم دخول تحت أي مسمى.
- يحق للأمانة الاستفادة من أي موقع ترغب في تأجيره داخل المساحة العامة للموقع ولا يتعارض مع مواقع المزايا.

٨-١٧ الصيانة والتشغيل:

- يلتزم المستثمر بمنطقة المزايا المستثمرة على عناصر المشروع.
- يجب أن تكون الإنارة مضاءة بشكل دائم للعناصر التي بها إضاءة وإصلاحها بشكل فوري في حال تعطلها.
- يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات دورية وصيانة جميع عناصر المشروع وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- يجب على المستثمر التخلص من النفايات والزيوت إن وجدت بالطرق الآمنة وعدم سكبها بشبكات الصرف الصحي وتصريف الأمطار ودورات المياه.

٨-١٨ قيمة استهلاك الكهرباء:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي للمواقع المخصصة له والتي تعتبر من المزايا للمشروع الموضحة في ملخص المزايا والموضحة مواقعها في المصور الجوي وذلك خلال فترة سريان العقد.

٨-١٩ استبدال مواقع المزايا بمواقع بديلة:

يحق للأمانة استبدال مواقع المزايا المحددة بكراثة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في نفس شاطئ السباحة بالمرجان في الحالات التالية:

- إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
- تعذر توصيل الخدمات للموقع.
- يحق للمستثمر استبدال موقع أو عدة مواقع بعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة وذلك لتحقيق منفعة خاصة أو عامة ويجوز للأمانة الموافقة أو الرفض على هذا التغيير بعد دراسة الطلب واستيفاء الشروط.

٨-٢٠ الالتزام بالصورة الإيجابية:

يلتزم المستثمر بالصورة الإيجابية للأمانة والمملكة العربية السعودية، والابتعاد عن أي مسببات قد تشوه الصورة أو السمعة.

٨-٢١ تغيير تسمية ورعاية الأصول (حق التسمية والرعاية):

- يحق للمستثمر تغيير أسماء الأصول (مسمى شاطئ السباحة بالمرجان بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (١٠ سنوات) وبعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة.
- في حال أنفق 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 الكراثة.

٨-٢٢ فسخ العقد خلال فترة التشغيل:

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:

- إذا تأخر في تسديد الأجرة السنوية وجميع المستحقات المالية عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا أخل المستثمر بأي من الشروط الواردة في هذا العقد.
- إذا أظهر المستثمر تقاعساً أو تقصيراً بشكل ملحوظ ومتكرر في أعمال الإنشاء والتشغيل والصيانة.
- إذا استخدم المستثمر الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- إذا تم اكتشاف بأنه قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي سابق في مخالفة جسيمة (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة إلغاء العقد فوراً).

- إذا صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة بعد توقيع عقد هذا المشروع (لا تتطلب مدة مهلة أو إنذارات ويحق للأمانة إلغاء العقد فوراً).

٨-٢٣ الشرط الجزائي:

يلتزم المستثمر بدفع الشرط الجزائي البالغ قيمته مبلغ إيجار سنتين (مبلغ تأجير المشروع لمدة سنتين) في حال طلبه إلغاء العقد لأي سبب كان أو في إلغاء العقد من قبل الأمانة لأسباب مذكورة بهذه الكراسة تستوجب إلغاء هذا العقد ولا يحق للمستثمر الاعتراض أو المطالبة بالإعفاء عن دفع هذا الشرط أو تخفيفه.

٨-٢٤ تمديد مدة العقد:

- يجوز للمستثمر التقدم بطلب رسمي للأمانة برغبته بتمديد العقد على أن يتم دراسة الطلب من قبل الأمانة ولها كامل الحق بالرفض أو الموافقة ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك أو المطالبة بأي مطالبات أو تعويضات، وفي حال اتفق الطرفان على تمديد العقد تكون مدة التمديد لا تتجاوز (٥ سنوات) لكل فترة تمديد على أن يكون مجموع فترات التمديد (١٠ سنوات) بحد أقصى وأن يكون مجموع إجمالي مدة العقد الأصلية مع فترات التمديد (٢٠ سنة) وذلك من خلال توجيه خطاب رسمي من قبل المستثمر للأمانة في آخر سنة من فترة التعاقد موضحاً به طلب التمديد وقبل انتهاء مدة العقد بـ (٦) أشهر، على أن تقدر الأمانة قيمة إيجارية سنوية جديدة للمشروع لكل فترة تمديد، وفي حال رفض المستثمر القيمة التقديرية الجديدة يستمر العقد كما هو إلى حين انتهائه.

- لا يترتب على المستثمر الشرط الجزائي المذكور بكراسة الشروط والمواصفات هذه في حال اتفق الطرفان على تمديد العقد لفترة إضافية أي أنه يسقط حق الأمانة بمطالبة مبلغ الشرط الجزائي في حال طلب المستثمر إلغاء المشروع في فترة التمديد (بعد انتهاء مدة العقد الأصلية) أو في حال إلغاء المشروع لأي سبب آخر.

٨-٢٥ إيصال الخدمات:

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 التصميم المنفذة حالياً يقوم المستثمر بمراجعة الجهات المختصة لإنشاء نقاط ربط الخدمات الأساسية لتوصيل لعناصر المشروع على نفقته الخاصة دون تحمل الأمانة أي تكاليف.

٨-٢٦ الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧ وفي ١٤٢٣/١/٢٥هـ وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٨-٢٧ غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الدفعة السنوية.

٨-٢٨ مسؤولية الأمانة:

باعتبارها المسؤولة عن أصول المدينة، فإن الأمانة هي الجهة المسؤولة التي تم تفويضها لاستكمال جميع الترتيبات وفقاً للوائح الداخلية والقانونية.

9- اشتراطات الأمن والسلامة

١-٩ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة. لا يسمح باستخدام أي مصادر للهب، أو أي مصادر حرارية.

٢-٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يزود المشروع بعدد من طفايات الحريق اليدوية، وحففيات الحريق (محابس الإطفاء) وبكرات خراطيم الإطفاء، ومصادر المياه، وأنظمة الإنذار والإطفاء التلقائي.

٣-٩ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤-٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٥-٩ خطة الطوارئ:

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

٦-٩ تدريب العاملين:

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

٧-٩ تأمين مستلزمات الإسعاف:

- يجب أن تتوفر الإسعافات الأولية الأساسية مثل الضمادات والقفزات والمطهرات ، وغيرها من أدوات الإسعاف.
- يجب وضع علامات واضحة على مركز الإسعافات الأولية حتى يتمكن زوار المطعم من تحديد الموقع بسهولة.

٨-٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المشروع الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٠/ك/و/٢/د ف) في ١٤١٠/٤/٢٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٩-٩ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٠. الاشتراطات الفنية

١٠-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

١٠-٢ اشتراطات التجهيز:

يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها وحسب الخطة المقدمة من المستثمر بعد اعتمادها من الأمانة على تكون جميع تصاميم المباني وتصاميم جميع المميزات كالإعلام واللوحات الإعلانية وغيرها حسب ما هو مدون بكراسة الشروط والمواصفات هذه أو بعد أخذ موافقة الأمانة عليها.

١٠-٣ اشتراطات التصميم والإنشاء:

- مراعاة أن تتناسب جودة الأصول التي يتم تركيبها في الموقع مع المعايير العالمية.
- الالتزام بالمساحة المحددة لكل موقع.
- مراعاة قواعد الأمن والسلامة للمرتادين.
- أخذ الموافقات والاعتمادات على جميع التصاميم والإنشاءات والمواد الخاصة بعناصر المشروع من قبل الإدارات المعنية بالأمانة (الإدارة العامة للعقود الاستثمارية – الإدارة العامة للمرافق والواجهات البحرية)

١٠-٤ اشتراطات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١١- المرفقات

١١-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة أمين منطقة جازان

حفظه الله

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة جيزان بغرض (مشروع حقوق التسمية والرعاية لشاطئ السباحة بالمرجان بمدينة جيزان) ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بإيجار سنوي شامل الضريبة (ريال)

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

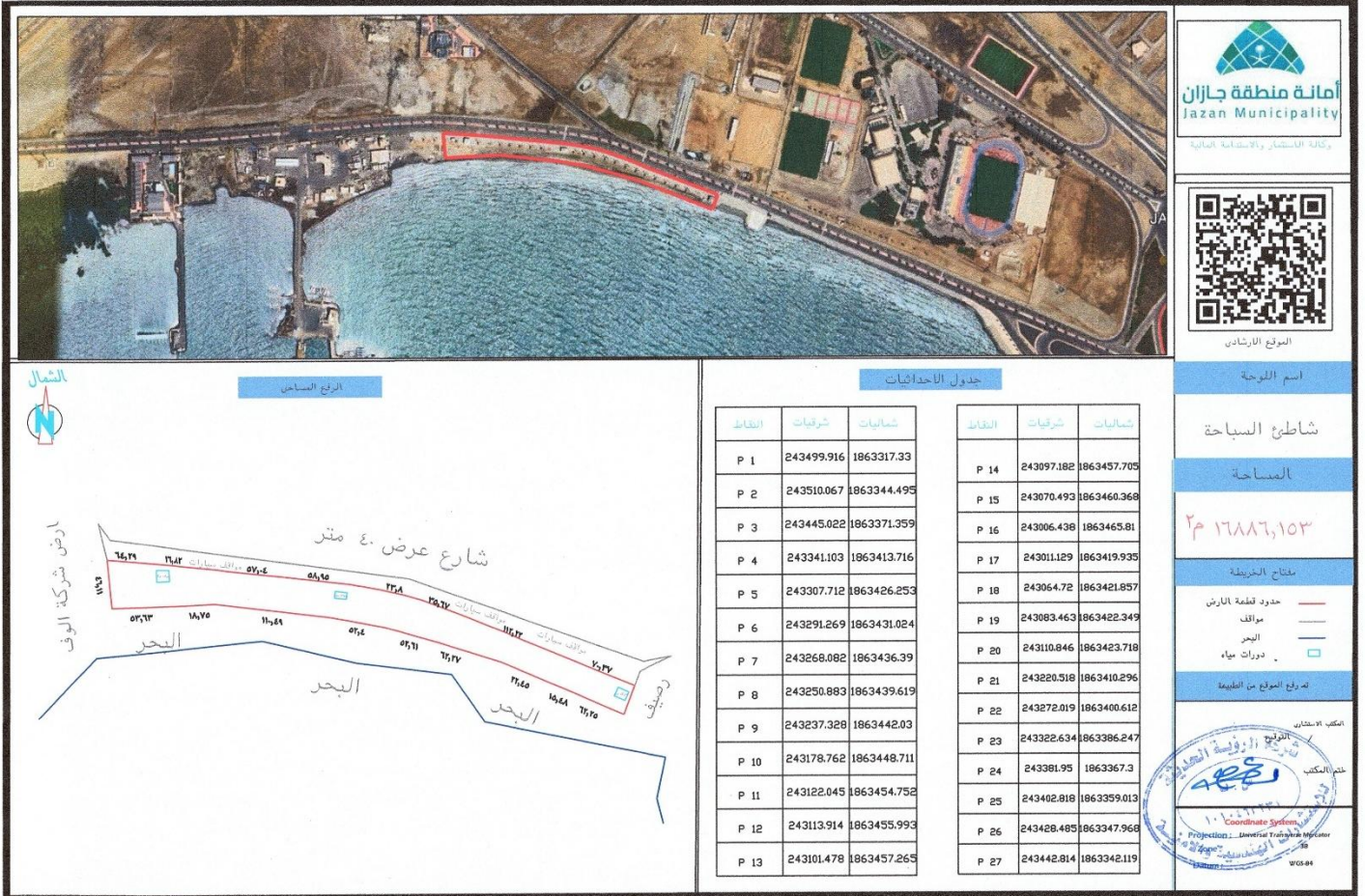
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

١١-٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



٣-١١ 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:

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

(ب) الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

(ج) شروط ومواصفات إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

(د) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.

(هـ) اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم (١٤٣٠٠٠٥٤٤٦٧/١) وتاريخ ١٤٤٣/٧/٢٨ هـ.

٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

رقم الهوية:

الوظيفة:

رقم الجوال:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع

١٢- نموذج العقد

كما هو موضح في نموذج العقد الموحد



١٣- صور فوتوغرافية من الموقع

