

**كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار أرض فضاء عدد (٤) قطع
بجوار حديقة الأمير محمد بن ناصر بمركز الحقو
لنشاط شاليهات بمساحة (٢١٠,٠٠٠م)
(إنشاء-تشغيل-صيانة)**



كراسة شروط ومواصفات

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 المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	٦
١	مقدمة	٩
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٣
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣/٢ لغة العطاء	١٣
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٥ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٦ تقديم العطاء	١٣
	٣/٧ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٨ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٩ الضمان	١٤
	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	٣/١١ مستندات العطاء	١٥
	٣/١٢ سرية المعلومات	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
	٤/٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥/٣ سحب العطاء	١٩
	٥/٤ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩

كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦/٢ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات الخاصة	
	٧/١ مدة العقد	٢٧
	٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
	٧/٣ الفكرة التصميمية	٢٧
	٧/٤ حق البلدية في تعديل البرنامج المقترح	٢٨
	٧/٥ نظام السعودة	٢٨
	٧/٦ دراسة تقييم الأثر البيئي	٢٨
٨	الاشتراطات العامة	٣٠
	٨/١ توصيل الخدمات للموقع	٣١
	٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٣١
	٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣١
	٨/٤ تنفيذ الأعمال	٣١
	٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٣١
	٨/٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٣٢
	٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٣٢
	٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٣٢
	٨/٩ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٣٢
	٨/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٣٢
	٨/١١ متطلبات السلامة والأمن	٣٣
	٨/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٣٣
	٨/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٣٣
	٨/١٤ أحكام عامة	٣٣

كراسة شروط ومواصفات

م	المحتويات	الصفحة
٩	الاشتراطات الفنية	٣٤
٩/١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٤
٩/٢	معايير التصميم	٣٥
٩/٣	اشتراطات التشجير	٣٥
٩/٤	مواد البناء وتقنية الإنشاء	٣٦
٩/٥	الطاقة	٣٧
٩/٦	المياه	٣٧
٩/٧	التخلص من المخلفات	٣٨
٩/٨	اشتراطات الأمن والسلامة	٣٩
١٠	المرفقات	٤٠
١٠/١	نموذج العطاء	٤١
١٠/٢	الرسم الكروكي للموقع	٤٢
١٠/٣	نموذج تسليم العقار	٤٣
١٠/٤	إقرار المستثمر	٤٤

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momr.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص باستثناء أصل الخطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

وضع علامة (صح) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم المستثمر)		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	صورة من الهوية الشخصية للمستثمر.		
٦	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
٧	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٧	صورة شهادة الزكاة والدخل		
٨	البرنامج الزمني لتنفيذ		
٩	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي.		

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو (إنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات بمركز الحقو) المراد اقامته وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام (إنشاء وتشغيل شاليهات بمركز الحقو)

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
امانة منطقة جازان

المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة أو فرد ترغب في مزاولة نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات.
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات.

ب-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية 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 البلدية 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	

مقدمة

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة العيدابي في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات بمركز الحقو وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب البلدية 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 للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: تنمية الاستثمارات بالبلدية

تليفون: ٠١٧٣١٤٧١٠٢

فاكس: ٠١٧٣١٤٧٠٩٣

وصف العقار

وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات بمركز الحقو
مكونات النشاط المسموح به	شاليهات – مسابح – العاب – كفيهات – مطاعم
موقع العقار	بجوار حديقة الامير محمد بن ناصر بمركز الحقو

المدينة	الحقو
نوع العقار	ارض فضاء
مساحة الارض	٢١٠,٠٠٠م
نوع البناء	كود البناء السعودي

الخدمات بالعقار: لا يوجد

بيانات أخرى:

اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
- ٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات والأفراد الراغبين في الاستثمار في إنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في إنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات بحي الغلفة بمحافظة العبدابي.
- ٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٣/٢ لغة العطاء:
- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
- تقديم العطاءات عن طريق المنصة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة العبدابي وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار بالبلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم .
- ٣/٤ موعد تقديم العطاءات:
- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه كما هو محدد في الاعلان. ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٥ موعد فتح المظاريف:
- الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد في الاعلان
- ٣/٦ تقديم العطاء:
- ٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣/٦/٢ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٣/٦/٣ 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 هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.
- ٣/٦/٤ تقديم العطاءات: تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ٣/٧ كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- ٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣/٨ مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف والبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ٣/٩ الضمان:
- ٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% من قيمة ايجار سنة واحدة ، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة النسبة المطلوبة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣/١١ مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة التدقيق لمقدمي العطاءات.
- ٣/١٢ سرية المعلومات : جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية 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 .

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المضاريف

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٥/٤ تعديل العطاء:
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- ٥/٥ 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.

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/٢ تسليم الموقع:
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

الاشتراطات الخاصة

٧. الاشتراطات الخاصة

- ٧/١ مدة العقد: مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- ٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء: يمنح المستثمر فترة (١٠%) (ثلاثون شهرا) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- حق البلدية في تعديل البرنامج المقترح: يحق للبلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترح المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية المنتج، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل، إذا كان ذلك في صالح المشروع.
- ٧/٣ نظام السعوية: يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/١٤٢٦ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

الاشتراطات العامة

٨. الاشتراطات العامة

- ٨/١ توصيل الخدمات للموقع:
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء
- ٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:
٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المنتج قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
٨/٣/٢ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٨/٤ تنفيذ الأعمال:
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الشاليهات إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
٨/٥ 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 البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه 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 البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- ٨/٦ حق البلدية في الإشراف:
٨/٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٨/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية ب خطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ القرية ومطابقته للمواصفات.

٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٨/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٨/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٨/١١ متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٨/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٨/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٨/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٨/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
يحق للبلدية 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.

٨/١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٨/١٤ أحكام عامة:
٨/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٨/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٨/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٨/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية
الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ .

الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ معايير التصميم:
يجب على المستثمر أن يراعي في إعداداته للتصميم المعايير التالية:
- إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
 - الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقليدية الكائن بها الشاليهات، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الزخرفة في عملية التصميم.
 - وحدة النمط العمراني لمشروع مع النمط العمراني السائد في المنطقة.
 - أن تكون الطرقات على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البنايات الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتنحرف بزاوية في حدود ٢٠ درجة ، وذلك حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به مشروع الشاليه.
 - ألا تكون مباني الشاليهات عالية (لا يزيد الارتفاع عن خمسة عشر متراً) وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل الموقع وبين المواقع المجاورة.
 - اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإنارة والتدفئة الطبيعية في المباني.
 - النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامة/ شبه عامة/ شبه خاصة/ خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق المحلية والتقليدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش ، وأن تراعى المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية .
 - تكون التصميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعى في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
 - تعريف المترددين على المنشآت السياحية بمظاهر الحياة الصحراوية والبدوية كأسلوب الحياة البدوية.
 - الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط في مناطق الترفيه، ويراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب وأرضيات أماكن الألعاب نظيفة وآمنة.
 - تجانس ألوان المباني مع الألوان الطبيعية (صخور - نباتات - تربة - إلخ)
 - التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.
 - أن تكون المباني متباعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... إلخ)
- ٩/٣ اشتراطات التشجير:
- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل القرية.
 - يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.

- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها القرية.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للرّي عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.
- يراعى عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول المسبح.

٩/٤

- مواد البناء وتقنية الإنشاء:
- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
 - أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى.
 - ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.
- أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.
- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.
- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.
- لا يسمح بتصنيع أية مواد بالقرية إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

٩/٥

الطاقة:

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية .. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للقرية.
- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدلاً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (كالمراوح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.

- استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.
- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
- توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

المياه:

٩/٦

- تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية، لذا يجب على المستثمر ما يلي
- الاستعانة بخبير لتقييم الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
- عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.
- ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود ١-٥ جالون/ مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
- ضرورة استخدام اكسسورات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام
- إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
- استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
- استخدام تصاميم هيدروليكية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفعالية عاليتين.
- تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.
- استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.
- استخدام البحيرات والبرك الطبيعية في حال توافرها وتجهيزها كأماكن للسباحة والرياضات المائية المختلفة بدلاً من إنشاء مسابح اصطناعية تستهلك الطاقة وتعتمد على مياه تعالج بالمواد الكيميائية المركزة.

التخلص من المخلفات:

٩/٧

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنسب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب مشروع الشاليهات.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع الشاليهات والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالشاليهات يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامة والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.

اشتراطات الأمن والسلامة:

٩/٨

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون أثاث الشاليهات من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالقرية على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
امانة منطقة جازان – بلدية الحقو

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

سعادة رئيس بلدية بمركز الحقو
المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع في بمركز الحقو لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات بمركز الحقو
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا
على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية
للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها
من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط
والمواصفات.

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

العنوان:

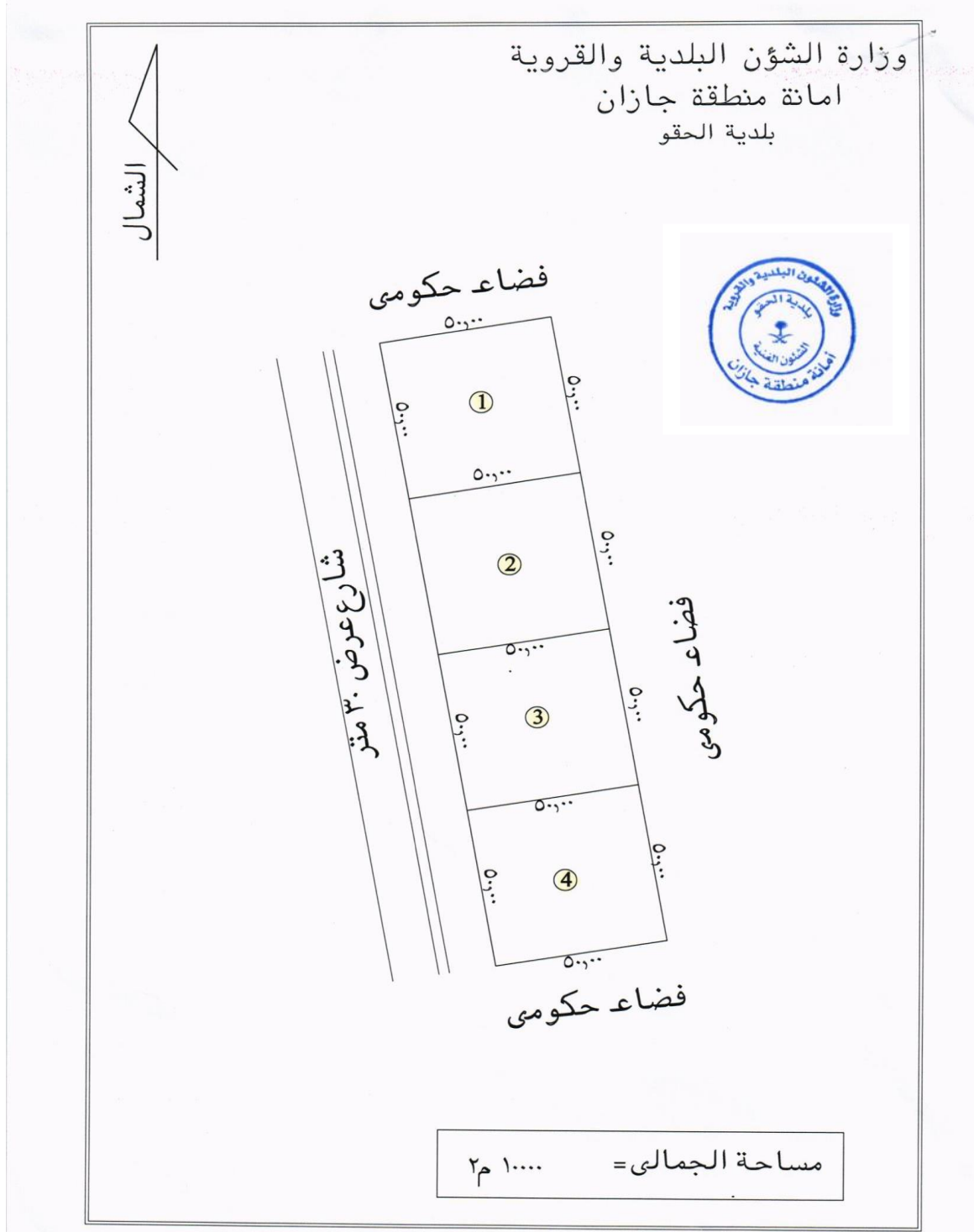
.....
...

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

المخطط العام للموقع



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
امانة منطقة جازان - بلدية الحقو



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

محضر تسليم عقار	
التاريخ: / /	
بلدية الحقو	
رقم عقد التأجير: =	اسم المستثمر: =
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم الخميس بتاريخ ١٩ / ١ / ٢٠٢٣ م لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة شاليهات بمركز الحقو بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية بمركز الحقو وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية / م. إسماعيل بن معدي عسيري التوقيع صورة لملف العقار	

٤/١٠ 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 المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٨/١٤/٥
٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ.
 ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع