المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج
الإدارة العامة لشئية الاستثمارات

كراسة شـــروط ومواصفات

الفنادق

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق

م	المحتويـــات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣/٢ لغة العطاء	
	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
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 وللمستثمر 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

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق

م	المحتويـــات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦/٢ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
	٧/٥ مسئولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٣
	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٣
	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	٢٤
	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٤
	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
	٧/١٤ أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٦
	٨/١ مدة العقد	٢٧
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٧
	٨/٣ تكاليف التصميم	٢٧
	٨/٤ مواقف السيارات	٢٨
	٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٨
	٨/٦ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٢٨

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق

م	المحتويـــات	الصفحة
٩	الاشتراطات الفنية	٣٠
	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٢٩
	٩/٢ الاشتراطات التنظيمية	٢٩
	٩/٣ الاشتراطات المعمارية	٣٠
	٩/٤ الاشتراطات الانشائية	٣٠
	٩/٥ الاشتراطات الكهربائية	٣١
	٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية	٣٢
	٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية	٣٣
	٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٣
١٠	المرفقات	٣٧
	١٠/١ نموذج العطاء	٣٥
	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	٣٦
	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	٣٧
	١٠/٤ إقرار المستثمر	٣٨
	١٠/٥ نموذج العقـــد	٤٠

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوما إذا كان ذلك مطلوبا.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الفنادق.		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشـروع:	هـو الفنـدق المـراد إقامتـه وتشـغيله وإدارتـه مـن المستثمر بالموقع المحدد.
العقار :	هو أرض تـحدد الأمانـة أو البلديـة موقعهـا، والتـي يقـام عليها الفندق.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل الفنادق.
مقدم العطاء:	هو الجهة التى تقـدم عرضـاً في المنافسـة سـواء كانـت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
الفندق:	هـو كـل محـل معـد لإيـواء النـزلاء مـع الطعـام أو بدونـه مقابل الثمن سواء كان هذا المحل فنـدقا عاديـا أو واقعـا تحت مسـمى مؤسسـة أو مؤسسـات فندقيـة ، كـما يـدل على أي محل آخر يؤدي نفس الأغراض
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنـافس بـين المسـتثمرين تأخـذ شـكل مزايـدة بهـدف الحصـول عـلى أعـلى سـعر، وتتبعهـا الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات

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

البيـــــــــــــــان	كيفية تحديد التـــــاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	٢٠٢٥/٧/٣٠م
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٥/١١/٠٨م
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٥/١١/٠٩م
إعلان نتيجة المزايدة	تحدده الأمانة/ البلدية	حسب الصلاحيات
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة/ البلدية	حسب الصلاحيات
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	حسب الصلاحيات
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	حسب الصلاحيات
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	حسب الصلاحيات
موعد سداد أجرة السنة الأولي	عند توقيع العقد	حسب الصلاحيات

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

١. مقـدمة

١. مقـــــدمة

ترغب أمانة / بلدية ثادق في طرح مزايدة عامة عن طريق الظـرف المختـوم بـين المسـتثمرين لتـأجير موقـع مخصـص لإقامـة وتشـغيل فنـدق وفـق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقـة ، والتـي توضـح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويـات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانـب القانونيـة للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقـديم عطـاء مـدروس يتـيح لـه الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحـب الأمانـة/ البلديـة بـالرد عـلى أيـة استفسـارات أو استيضـاحات مـن المسـتثمرين الـراغبين في دخـول المزايـدة ، ويمكـن للمسـتثمرين تقـديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:
   إدارة: الإستثمار
   تليفون: 0164439600
٢. أو على فاكس: 0164439348

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٢. وصف العقــار

٢. وصف العقـــار

نوع النشاط	فندق	
مكونات النشاط	فندق	
موقع العقـار	المدينة: ثادق	الحي: الجامعة
	الشارع: طريق الملك عبدالعزيز – الشارع العام	
	رقم المخطط:٣١٨	رقم العقار: ١٣٠٦
حـدود الـعقار	شمالاً : مشاة عرض ٧م	بطول: ٢٩,٨٠م
	جنوباً : شارع عرض ٣٠م	بطول: ٢٥,٧٠م
	شرقاً : الشارع العام عرض ٤٠م	بطول: ٥٠م
	غرباً : شارع عرض ٢٠م	بطول: ٥٠م
نوع العقار	فندق	
مساحة الأرض	١٣٨٧,٥٠م٢	
مساحة المباني	حسب الاشتراطات الفنية	
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات الفنية	
نوع البناء	مسلح	

الخدمات بالعقار: أرض فضاء

بيانات أخرى:

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٣. اشتراطات دخول المزايدة

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/٢/١ يحـق للأفـراد والمسـتثمرين السـعوديين وغـير السـعوديين الـذين لـديهم خـبرة في مجـال إنشـاء وتشـغيل الفنـادق التقدم في هذه المزايدة. ما عـدا الممنـوعين مـن التعامـل نظاما أو بحكم قضائى حتى تنتهى مدة المنع مـن التعامـل، ويحق للأمانة أو البلديـة اسـتبعاد الـذين علـيهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعـدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة عـلى استبعاده.

٣/٢/٢ يسرـي عـلى الشركات والمؤسسـات غـير السـعودية نظـام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ لما كانـت اللغـة العربيـة هـي اللغـة الرسـمية في المملكـة العربيـة السـعودية فعـلى المسـتثمرالالتزام بالتعامـل بهـا في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلـك العطـاء، وجميـع مرفقاتـه، وبياناتـه، ويسـتثنى مـن ذلـك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التـي يجـوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣/٢/٢ في حـال التقـدم بمسـتند بـأي لغـة أخـرى يـتم ترجمتـه إلى اللغـة العربيـة عـن طريـق المسـتثمرمن خـلال مكتـب ترجمـة معتمـد، ويعتـبر الـنص العـربي هـو المعـول عليـه في حالـة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانـة / البلديـة والمختومـة بختمهـا باسـم / سـعادة رئـيس بلديـة ثـادق وبحيـث يـتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في الأمانـة / البلديـة، والحصـول عـلى إيصـال يثبـت فيـه تـاريخ وسـاعة التقـديم، كـما يمكـن إرسـاله بالبريـد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ بلدية محافظة ثادق
مدينـــــــــة /ثادق

ص. ب ١٣ الرمز البريدي ١١٩٥٣

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ٢٠٢٥/١١/٠٨م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ٩ صباحاً يوم٥/١٨ /١٤٤٧ هـ الموافق ٠٩/ ١١ / ٢٠٢٥ ميلادية.

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.

٣/٦/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٦/٤ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :

٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٨ مدة سريان العطاء:
مدة سريان العطاء (٩٠يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة أو ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما 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 التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

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

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

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

٣/١١/٤ صـورة مـن رخصـة الاسـتثمار الأجنبـي إذا كـان المسـتثمر غـير سعودي.

٣/١١/٥ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فردا.

٣/١١/٦ خطاب ضمان مـن بنـك معتمـد لـدى مؤسسـة النقـد العـربي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٣/٩ أعلاه).

٣/١١/٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتـزام المسـتثمر المطلـق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الـذى تـم شراء كراسـة الشروط والمواصفات بموجبه.

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٥. ما يحق للأمانة / للبلدية و للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٥/٣ سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر سحب 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، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٦. 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 الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفى حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/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 تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٧. الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:
يتـولى المسـتثمر توصـيل الخـدمات للموقـع (كهربـاء ـ ميـاه ـ صرف صحي ـ هـاتف ـ .. وغيرهـا) عـلى مسـئوليته الخاصـة، ويتحمـل كافـة التكاليف والرسوم المرتبطة بـذلك، وعـلى المسـتثمر أن ينسـق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:
يلتـزم المسـتثمر أن يقـدم للأمانة/للبلديـة برنامجـاً زمنيـاً للتنفيـذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٧/٣ الحصـول عـلى الموافقـات والتراخـيص مـن البلديـة والجهـات ذات العلاقة:
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيـذ مشـروع الفنـدق قبـل الحصـول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الفندق إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثـل هـذه الأنشـطة، كـما يجـب عـلى المسـتثمر أن يقـدم شـهادات الخـبرة السـابقة للمقـاول معتمـدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التـزم بها.

٧/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :
يجـب أن يسـند المسـتثمر مهمـة الإشراف عـلى التنفيـذ إلى مكتـب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصـفات المشـروع قبـل مبـاشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعـة اليوميـة المسـتمرة لتنفيـذ الأعـمال طبقـا لمواصـفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطـاؤه المشـورة الفنيـة عنـد اللـزوم ، والتـي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

- التـدقيق والاعـتماد للمخططـات وعينـات المـواد التـي يقـدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيـذ، وإبـداء التوصـيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشـروع ، والتـي مـن شـأنها تـلافي المشـكلات ، والتنسـيق بـين عنـاصر المشـروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشـروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقا، وعنـد حـدوث زيـادة ضروريـة ، أو نقـص في التكـاليف يـتم أخـذ موافقـة الأمانة/البلديـة عـلى الزيـادة، وخصـم الـوفر عـلى المقاول.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٦/١ للأمانـة/ للبلديـة الحـق الكامـل في الإشراف عـلى التنفيـذ بجميـع مراحلـه للتأكـد مـن التـزام المسـتثمر بالتنفيـذ طبقـاً للاشـتراطات والمواصـفات الـواردة بكراسـة الشـروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فـيما يتعلـق بـأوامر التغيـير والإصـلاح لمـا تـم تنفيـذه مخالفـاً للشـروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أيـة إضـافات أو تعـديلات جديـدة في التصـاميم إلا بعـد موافقـة الأمانة/البلديـة، وفى حالـة الموافقة يتعـين عـلى المسـتثمر أن يقـدم للأمانـة/ للبلديـة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٤ يلتـزم المسـتثمر بعـد الانتهـاء مـن أعـمال الإنشـاء بإشـعار الأمانة/البلدية، ليقـوم مهنـدس الأمانة/البلديـة بالمعاينـة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقـاً للمواصـفات والشـروط الـواردة بكراسـة الشـروط والمواصـفات والمخططـات المعتمدة.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشـغيل يقـدم كـل مـن المقـاول والاستشـاري المشرـف عـلى التنفيـذ تقريـرا إلى

الأمانـة بخطـاب رسـمي عـن طريـق المسـتثمر، يوضـحان فيـه مسئوليتهما عن تنفيذ الفندق ومطابقته للمواصفات.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجـوز للمسـتثمر اسـتخدام العقـار لغـير الغـرض المخصـص لـه فى إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقـد، وسـحب العقار من المستثمر.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه أو التنازل عـن العقـد للغـير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحـق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقـف عـلى أن تنطبـق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عـدم التـزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقـدم مـن المسـتثمر، أمـــــا إيجـار السـنوات التاليـة، فيـتم سدادها في بداية كـل سـنة إيجاريـة، وبحـد أقصى عشرة أيـام مـن بداية السنة الإيجارية.

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حـوادث تصـيب الأشـخاص، أو الأعـمال، أو الممتلكـات العامة والخاصة.

٧/١١/٢ عـدم شـغل الطـرق، أو إعاقـة الحركـة المروريـة، وتـوفير متطلبـات الحمايـة والسـلامة التـي تمنـع تعـرض المـارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧/١١/٤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافـة حـوادث الوفاة، وإصابات العمل، التـى قـد تلحـق بـأى مـن العـمال والمـوظفين أثنـاء قيـامهم بالعمـل، أو تلحـق بالمـارة أو المركبـات، نتيجـة عـدم التزامـه باحتياطـات السـلامة أثنـاء

تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكـاليف أخـرى، ولـيس عـلى الأمانة/البلديـة أدنى مسئولية عن ذلك.

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحـق للأمانـة /البلديـة فسـخ العقـد للمصـلحة العامـة، وفي هـذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بـالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تـاريخ إلغـاء العقـد إلى تـاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٣/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشـعار المسـتثمر بموعـد حضـوره لتسـليم الموقـع ومـا عليه من تجهيـزات، وفي حالـة عـدم حضـوره يـتم اسـتلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على مـا به دون أدنى مسئولية على الأمانة / البلدية.

٧/١٣/٢ تؤول ملكيـة المنشـآت والتجهيـزات المقامـة عـلى العقـار بعـد انتهـاء مـدة العقـد إلى الأمانــة/ البلديــة، وعــلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٤ أحكام عامة:

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططـات ووثـائق العطـاء المتعلقـة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ لـيس لال-مسـتثمرالحق في الرجـوع إلى الأمانـة/ البلديـة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقـديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤ تخضـع هـذه المزايـدة للائحـة التصرـف بالعقـارات البلديـة وتعليماتهـا التنفيذيـة الصـادرة بموجـب الأمـر السـامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ.

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٨. الاشتراطات الخاصة

٨. الشروط الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) سنة (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠%) (عشرة في المية) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفى حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ تكاليف التصميم:

٨/٣/١ قامت الأمانة/البلدية بطرح مسابقة للتصميم المعماري للفندق بلغت تكلفتها مبلغ ..... ريال سعودي، ويلتزم المستثمر بسدادها خلال ..... من تاريخ الترسية .أو بتقسيطها على.....

٨/٣/٢ يترتب على عدم سداد المستثمر لتكاليف المسابقة إلغاء رسو المزايدة عليه، ومصادرة الضمان البنكي المقدم منه.

٨/٤ مواقف السيارات :

٨/٤/١ يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك.

٨/٤/٢ يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي- للفندق بإيجاد ممر رئيسي- لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجه عائقا للطريق.

٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨/٥/١ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للفندق وللأجهزة، والمعدات،...الخ، الموجودة بالفندق مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٨/٥/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من

الأمانة/البلديــة عــن أعــمال الصــيانة التــي تمــت مبينــا بــه تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٦ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عــن إقامــة الفنــدق ، وذلــك مــن خــلال أحــد المكاتــب الاستشــارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:
١. الارتفاع المسموح به .....
٢. نسب البناء .....
٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة ..... وعلى المجاورين .....

٩/٣ الاشتراطات المعمارية:
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
١. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الفندق.
٢. تخصيص أماكن للصلاة في الفندق ما أمكن.
٣. مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
٤. مصاعد تحميل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.
٥. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
٦. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى

طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالم محمية توصل إلى خارج المبنى.

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

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

أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة.

ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.

ج. الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.

د. يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية :

عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو ٢٥ ×الوقت اللازم للإخلاء.

تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.

ه. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠٠ سم.

و. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحد صحيح.

٩. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

١٠. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٩/٤ الاشتراطات الإنشائية:

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

هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.

١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الأفراح، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

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

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

٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

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

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

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

٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
   أ. وحدات إنارة طوارئ.
   ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
   ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
   د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادى الأخطار.
ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائيا لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقا "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى الفندق ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحريق.

٦. أخــذ موافقــة إدارة الــدفاع المــدني بالمنطقــة فــيما يتعلــق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات ـ ملحق رقم (٣).

المملكـــــة العربيـــــة
الســـعودية
وزارة الشئون البلدية
والقروية

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
للفنادق

١٠. المرفقــات "الملاحق"

نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج٦/٧)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة فندق عدد ..... نجوم.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي 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 وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

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

العنوان: .....

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار
الرقم: التاريخ: / / ١٤هـ العقار رقم: بلدية
رقم عقد التأجير: تاريخه: اسم المستثمر:

إقـــــرار

أقـــر بـــأنني قـــد اســـتلمت بموجـــب هـــذا المحضر العقـــار المـــذكورة بياناتـــه عاليـــة في يـــوم ..... بتـــاريخ / / ١٤ هـــ، لاســـتخدامه في إقامـــة فنـــدق عـــدد ..... نجـــوم بموجـــب عقـــد الإيجـــار المـــبرم مـــع أمانـــة/ بلديـــة ..... وقـــــــــــد قمـــت بمعاينتـــه معاينـــه تامـــة نافيـــة للجهالـــة شرعـــاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخري)
وعليه أوقع
التوقيع ..... الختم .....
رئيس بلدية .....
التوقيع .....

ـ صورة لملف العقار

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:
   أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤هـ
   ب. نظام الفنادق والوحدات المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٧ في ١٣٩٥/٤/١١هـ ولائحته التنفيذية
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع الختم

نموذج العقـــــد

رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

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

١. اسم الأمانة/البلدية.....ومقرها.....و يمثلها في التوقيع على هذا العقد.....بصفته.....
طرف أول
العنوان
.....
.....
هاتف.....فاكس.....
.....
ص.ب.....المدينة.....الرمز البريدي.....
البريد الإليكتروني.....
.....

٢. اسم المستثمر.....
رقم الهوية صادرة من بتاريخ: / / /
شركة / مؤسسة.....
.....
سجل تجارى رقم.....صادر من.....بتاريخ...../..../.....
ويمثلها في التوقيع على هذا العقد.....بصفته.....
وينوب عنه في التوقيع.....بالتفويض رقم.....طرف ثاني

العنوان
.....
.....
هاتف.....فاكس.....
.....
ص.ب.....المدينة..... .الرمز
البريدي.....
البريد
الإليكتروني.....
.....
بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب ..... رقم .....
في...../...../.....القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

الموقع : هـو الأرض المملوكـة للأمانة/البلديـة والمحـددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هـو الأرض الموضـحة بياناتهـا أدنـاه في وصـف العقار.

المشروع : هـو الفنـدق المـراد إقامتـه مـن قبـل المسـتثمر عـلى الموقـع المحـددة بياناتـه كـما هـو موضـح أدناه.

الجهات ذات العلاقة : هـي الجهـات الحكوميـة وغـير الحكوميـة ولهـا علاقــة بالمشــروع مــن الناحيــة التنظيميــة، أو الرقابيــة، أو الفنيــة، أو التــي تقــدم الخــدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضـها الـبعض وهـى تشـكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثانى.

٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الأول.
٤. المراسـلات المتبادلـة بـين الطـرفين فى مرحلتـى تقـديم العطـاءات وقبـول العـرض والتـى اتفـق الطرفـان عـلى اعتبارهـا ضـمن مسـتندات العقد.

المادة : وصف العقار
الثالثة

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي : الشارع :
- رقم المخطط: رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
  - شمالا: بطول مترا
  - جنوبا: بطول مترا
  - شرقا: بطول مترا
  - غربا: بطول مترا
- مساحة العقار:
  - المساحة الإجمالية: ( )
  - مساحة المباني: متر مربع
  - عدد الأدوار : طابقاً
  - نوع البناء :

المادة : الغرض من العقد
الرابعة

الغـرض مـن العقـد هـو اسـتثمار الموقـع الموضـحة بياناتـه أعـلاه لإنشـاء وتشغيل فندق عدد ..... نجوم ولا يجوز استخدامه لغـير الغـرض المخصصـة له.

المادة : مدة العقد
الخامسة

مدة العقد ( ) ( ) تبـدأ مـن تـاريخ تسـلم المسـتثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقـع مـن الطـرفين خـلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة : فترة التجهيز والإنشاء

السادسة
يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيـــز والإنشـــاء، وهى تعادل 0% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهـى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها فى بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :
١. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. تـوفير وسـائل الأمـن والسـلامة اللازمـة لحمايـة الأشـخاص والممتلكـات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقـة الأمانة/البلديـة عـلى اسـم الجهـة الاستشـارية المكلفـة بـالإشراف عـلى تنفيـذ المشـروع، والتأكـد مـن تنفيـذه وفقـاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٦. الحصـول عـلى الموافقـة الخطيـة مـن الأمانة/البلديـة قبـل عمـل أيـة إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقـة بإنشـاء وتشـغيل المشـروع وتحمـل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشـغيل وصـيانة المشـروع وفقـا للشـروط والمواصـفات المحـددة مـن الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. الالتزام بنظام الفنادق والشقق المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٧ في ١٣٩٥/٤/١١هـ ولائحته التنفيذية.
١٠. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق فى الرقابة على المشروع فى أى وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثانى بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد فى المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/ البلدية.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ فى ١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزارى رقم ٤/٥٣٦٧/ و ف فى ١٤٢٣/١/٢٥هـ.

للأمانة/للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء فى التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه فى العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر فى تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.

٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، او جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار فى تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/للبلدية بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر- تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص فى هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامى رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ فى ١٤٢٣/٩/٢٣ هـ

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة

.....

.....

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

المادة التاسعة عشر : يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنـوان الـذى يمكـن للطـرف الأول أن يرسـل عليـه المراسـلات والمكاتبـات إلى الطـرف الثـانى بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثانى قد استلمها بمجرد إرسالها إليـه على العنوان المـذكور، وفى حالـة تغيـيره يـتم إخطـار الطـرف الأول بخطـاب مسجل.

والله ولى التوفيق،،،

حرر هـذا العقـد بتـاريخ / / مـن ثـلاث نسـخ أصـلية سُـلمت منهـا نسـخة للطرف الثانى واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الثاني الطرف الأول