



أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية

بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

فندق

اسم الحي (الشاطئ) - رقم المخطط (٨/٦٧)

قطع أراضي أرقام (١٤٨+١٤٧+١٤٦)

المساحة التقريبية للموقع (٣٠٠٠ م^٢)

رقم المنافسة (.....) لعام ١٤٤٧ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المقاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠).





فهرس محتوى الكراسة:

م	المحتويات	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 المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	١٠
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٢
١,٣	من يحق له دخول المنافسة	١٣
٢,٣	لغة العطاء	١٣
٣,٣	تقديم العطاء	١٣
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٣
٦,٣	سرية المعلومات	١٤
٧,٣	كتابة الأسعار	١٤
٨,٣	مدة سريان العطاء	١٤
٩,٣	الضمان	١٤
١٠,٣	موعد الإفراج عن الضمان	١٤
١١,٣	مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٦
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
٣,٤	معاينة الموقع	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
١,٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٣,٥	سحب العطاء	١٩
٤,٥	تعديل العطاء	١٩
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
١,٦	الترسية والتعاقد	٢١
٢,٦	تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٢,٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الخدمات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

٢٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٣	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٣	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٤	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٤	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٤	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٤	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٥	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٥	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٥	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٥	فسخ العقد	١٣,٧
٢٥	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٦	أحكام عامة	١٦,٧
٢٧	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٨	مدة العقد	١,٨
٢٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٨	متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة	٤,٨
٢٨	متطلبات الترخيص	٥,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٦,٨
٢٩	المتطلبات المكانية	٧,٨
٣٠	متطلبات المظهر العام للنشاط	٨,٨
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٩,٨
٣١	الالتزام باللوائح	١٠,٨
٣١	مواقف سيارات	١١,٨
٣١	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١٢,٨
٣١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٣,٨
٣١	الغرامات والجزاءات	١٤,٨
٣٢	متطلبات اللوحات التجارية	١٥,٨
٣٢	متطلبات اللوحات الداخلية	١٦,٨
٣٢	المسئولية عن حوادث العمل	١٧,٨
٣٢	الاشتراطات الأمنية	١٨,٨
٣٣	الاشتراطات الفنية	٩
٣٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٤	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الخدمات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

٣٤	الاشتراطات المعمارية	٣,٩
٣٥	المتطلبات الإنشائية	٤,٩
٣٧	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٥,٩
٣٧	متطلبات السلامة الكهربائية	٦,٩
٣٨	الاشتراطات الميكانيكية	٧,٩
٣٨	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٨,٩
٣٩	متطلبات الأمن والسلامة	٩,٩
٣٩	اشتراطات الأعمال الصحية	١٠,٩
٣٩	المتطلبات التشغيلية الصحية	١١,٩
٤٠	المتطلبات التشغيلية العامة	١٢,٩
٤١	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٣,٩
٤١	متطلبات الوصول الشامل	١٤,٩
٤٢	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٥,٩
٤٣	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٦,٩
٤٣	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٧,٩
٤٣	متطلبات التخزين والنظافة العامة	١٨,٩
٤٤	متطلبات الدفع الإلكتروني	١٩,٩
٤٤	المتطلبات الخاصة بالعاملين	٢٠,٩
٤٤	تأمين إسعافات أولية	٢١,٩
٤٤	اشتراطات الدفاع المدني	٢٢,٩
٤٤	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	٢٣,٩
٤٤	متطلبات المواد الخطرة	٢٤,٩
٤٥	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٥,٩
٤٧	المرفقات	١٠
٤٨	نموذج العطاء	١,١٠
٤٩	المخطط العام للموقع (كارت الوصف - كروكي للموقع)	٢,١٠
٥١	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٥٢	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٣	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي. وقابلاً للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال الفنادق والشقق الفندقية ومرافق الإيواء السياحي.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.
الجهة المشرفة	وزارة السياحة
الجهات التنفيذية	جميع الجهات التنفيذية التابعة للجهات الحكومية المخولة بالإشراف على المباني التاريخية
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمطلوبات المضمنة له، ويشار إليه فيما بعد بالترخيص
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات اختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (وهو الفندق المراد إقامتها من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض).
الفندق	عبارة عن منشأة توفر السكن وخدمات الصيانة الكاملة من تقديم الوجبات وغيرها من الخدمات. وعادة ما يكون مبني منفصل أو مرفق في جزء منفصل من المبنى، أو مجموعة من المباني جنباً إلى جنب مع البنية التحتية المصاحبة لها، ويتألف من بهو به مكتب الاستقبال ووحدة صيانة ومرافق لتقديم الأغذية والمشروبات وغيرها من
مرافق الإيواء السياحي	كل مرفق يوفر خدمة المبيت بصورة رئيسية للسياح مقابل أجر، سواء كان هذا المكان فندقاً أو أي وحدة سكنية أخرى تؤدي الأغراض نفسها، وأي خدمات مساندة.
نسبة البناء	هي النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح بالبناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع.
الارتدادات	هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الأرض فقط، ولا يريد مسسوب أعلى سقفه على (١,٢٠ م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيس.
الشخص ذو الإعاقة	كل شخص مصاب بإعاقة تؤدي إلى قصور كلي أو جزئي دائم في قدراته الجسمية أو العقلية، أو إمكانية تلبية متطلباته العادية في ظروف أمثاله من غير ذوي الإعاقة.





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

البيان	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده البلدية.	
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية.	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار بهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقع	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	عد توقيع العقد.	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية.	





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة التخطيط
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

مقدمة





مقدمة:

أ | ترغب بلدية محافظة الخفجي في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة (فندق) بحي (الشاطيء) بالمخطط رقم (٨/٦٧) على قطع أراضي أرقام (٦٤٦+٦٤٧+٦٤٨) بمحافظة الخفجي وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة التخطيط
الإدارة العامة للاستثمار والاستخدام المالي
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

وصف الموقع





٢ وصف الموقع:

مرافق الإيواء السياحي				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق				مكونات النشاط
الخفجي	البلدية	الخفجي	المدينة	موقع العقار
الشاطئ	الحي	-	الشارع	
٦٤٨+٦٤٧+٦٤٦	قطع أراضي أرقام	٨/٦٧	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٤٠,٠٠ م	بطول	القطعة رقم ٦٤٩	شمالاً	حدود العقار
٤٠,٠٠ م	بطول	القطعة رقم ٦٤٥	جنوباً	
٧٥,٠٠ م	بطول	شارع خدمة عرض ٢٠,٠٠ م + شارع عرض ٤٠ م	شرقاً	
٧٥,٠٠ م	بطول	شارع عرض ٢٠,٠٠ م	غرباً	
أرض فضاء				نوع العقار
(٣٠٠٠) م (ثلاثة آلاف متراً مربعاً)				المساحة التقريبية للموقع
٢٨,٤٧٤٦٣٥	دائرة العرض	٤٨,٤٩٤٤٤٦	خط الطول	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				الاشتراطات البنائية والتخطيطية

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معaine تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الشؤون
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الفنادق والشقق الفندقية ومرافق الإيواء السياحي التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

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

٢,٣ لغة العطاء:

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

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

٣,٣ تقديم العطاء:

١,٣,٣ تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" 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 هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٠٠٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢,٣,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

٣,٣,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤,٣,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٥,٣,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتعديل.





- ٦,٣ سرية المعلومات:**
جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.
- ٧,٣ كتابة الأسعار:**
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
١,٧,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
٢,٧,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣,٧,٣ 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.
- ٨,٣ مدة سريان العطاء:**
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.
- ٩,٣ الضمان:**
١,٩,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
٢,٩,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ١٠,٣ موعد الإفراج عن الضمان:**
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- ١١,٣ مستندات العطاء:**
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
١,١١,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢,١١,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
٣,١١,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
٤,١١,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية





للتوقيع نيابة عن الشركة.

- ٥,١١,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.
- ٦,١١,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١١,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ١٠/٣ أعلاه).
- ٨,١١,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١١,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١١,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١١,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودة).
- ١٢,١١,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال الفنادق والشقق الفندقية ومرافق الإيواء السياحي.
- ١٣,١١,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١١,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١١,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار اليها في البند (١١,٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الشؤون
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ 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.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" 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 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، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة 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 الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع في حال وجودها، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الشؤون
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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 وفقاً للأحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4,0 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.

0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





١ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

١,١ الترسية والتعاقد:

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

٢,١,١ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

٣,١,١ يجوز للبلدية 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.

٤,١,١ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥,١,١ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

٢,١ تسليم الموقع:

١,٢,١ 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.

٢,٢,١ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة التخطيط
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

الاشتراطات العامة





- ٧ الاشتراطات العامة:**
- ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:**
- يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.
- ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:**
- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.
- ٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة السياحة، وزارة التجارة، والدفاع المدني، وغيرها).
- ٤,٧ تنفيذ الأعمال:**
- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وإنشاء مشروع الفندق والأنشطة المقامة به إلى مقاول يحمل شهادة انتساب للهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت تأديته للأعمال التي يلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.
- ٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:
- ١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.**
- ٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.**
- ٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.**
- ٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.**
- ٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.**
- ٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.**
- ٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.**
- ٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخضوع الوفر على المقاول.**





١,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إتزامته بتنفيذ بنود العقد وإتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.
- ٢,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من إتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٤,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.
- ٥,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦,٦,٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- ٧,٦,٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضعاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (فندق) ومطابقته لجميع المواصفات والاشتراطات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢ هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٩,٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.





١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم إلزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم إلزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية بنسبة (١٠ %) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداؤها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١٣,٧ فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.





١٥,٧ تسليم الموقع البلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

- ١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو إلتزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الأصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً والبلدية غير مسؤولة عن أي خلاف ينشأ بين المستثمر والمستأجرين من الباطن وعلى المتضرر اللجوء للجهات المختصة.
- ٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

١٦,٧ أحكام عامة:

- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ يلتزم المستثمر بالاشتراطات البلدية لمرافق الضيافة السياحي الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٤٥٧٣١/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ١٠,١٦,٧ الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- ١١,١٦,٧ يلتزم المستثمر بأن تتوافق المكونات مع كافة اللوائح والضوابط والاشتراطات ذات العلاقة والصلة، وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة التخطيط
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

الاشتراطات الخاصة





٨	الاشتراطات الخاصة:
١,٨	مدة العقد:
	مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.
٢,٨	فترة التجهيز والإنشاء:
	يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٠%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بأنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.
٣,٨	النشاط الاستثماري المسموح به:
	النشاط الاستثماري المسموح به هو فندق وخدمات مساندة حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط، ويسمح بإضافة أنشطة إضافية ملحقه للفندق شريطة أخذ موافقة البلدية والجهات الإشرافية ذات العلاقة وفق الأنشطة التالية.
	▪ صالون رجالتي / نسائي. ▪ كوفي شوب / مطعم بناء على قدرة المستثمر . ▪ مركز استرخاء وعناية شخصية. ▪ محل زهور وهدايا. ▪ صراف آلي. ▪ مغسلة ملابس .
٤,٨	متطلبات الأنشطة الإضافية والمتجانسة:
١,٤,٨	يسمح بممارسة الأنشطة الإضافية المعتمدة من الوزارة وفقاً لما ورد باللائحة التنفيذية لنظام إجراءات التراخيص البلدية وفق الشروط التالية:
	▪ ألا يتجاوز مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن ٥٠ % من المساحة الإجمالية الواردة في الترخيص. ▪ المحافظة على الحد الأدنى لمساحة النشاط الرئيسي. ▪ ألا تقل مساحة النشاط الإضافي عن ٦م ويستثنى من ذلك مكائن الخدمة الذاتية.
٢,٤,٨	يسمح بممارسة الأنشطة المتجانسة المعتمدة من قبل الوزارة ضمن المساحة الواردة في الترخيص.
٥,٨	متطلبات الترخيص:
١,٥,٨	تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية.
٢,٥,٨	يمنع مخالفة النشاط الذي صدر له الترخيص.
٣,٥,٨	الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط.
٤,٥,٨	الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.
٥,٥,٨	الحصول على موافقة وزارة البيئة والمياه والزراعة على المواقع الزراعية.
٦,٥,٨	الحصول على موافقة المركز الوطني لتنمية الغطاء النباتي ومكافحة التصحر على المواقع التابعة له.





١,٨ متطلبات تجهيز الموقع:

- ١,٦,٨ تسوير الموقع ووضع لافتته باسم المشروع.
- ٢,٦,٨ إزالة الاشغالات من الموقع.
- ٣,٦,٨ نقل المخلفات وإزالة النفايات.
- ٤,٦,٨ عمل رفع مساحي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.
- ٥,٦,٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.
- ٦,٦,٨ يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.
- ٧,٦,٨ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسس المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.
- ٨,٦,٨ الالتزام بنظام البناء بالنسبة لإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.
- ٩,٦,٨ تقديم تعهد من المستثمر والمكتب الهندسي بالالتزام بمتطلبات وزارة السياحة.
- ١٠,٦,٨ التصميم الداخلي للوحدة حسب متطلبات وزارة السياحة والأثار (عدد النجوم).
- ١١,٦,٨ إرتداد الملاحق العلوية من حد الدور الأخير جهة الشوارع لا تقل عن ٢ متر.
- ١٢,٦,٨ يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

٧,٨ المتطلبات المكانية:

المتطلبات التخطيطية التي تتعلق بتطوير الموقع:

التصنيف	موقع مستقل
داخل المدينة	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام الترفيهي أو التجاري أو الاستخدام المختلط والمواقع المسموح بها وفق الأنظمة والتعليمات
خارج النطاق العمراني	
نسبة البناء	وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط
الإرتدادات المطلوبة	
الإرتفاعات المسموح بها	
المواقف	- وفق نظام البناء في المنطقة. - فيما يخص المواقع المخدومة بوسائل النقل العام أو تقع ضمن المناطق التراثية يتم تحديد المواقف المطلوبة من قبل الجهة المشرفة على التخطيط في المدينة.
الحد الأدنى للمساحة (للنشاط الرئيسي)	بحسب متطلبات الجهة المشرفة
التشجير	وفق ضوابط التشجير المعتمدة من الوزارة
الفنادق التراثية	ضمن المواقع المخصصة للاستخدام الترفيهي أو التجاري أو ضمن المناطق التراثية
متطلبات أخرى	- يجب ألا يتعارض الموقع مع الأنشطة التجارية المحيطة. - يجب أن تكون الأسوار الخارجية في حال وجودها وفق نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها النشاط. - أهمية الأخذ بالاعتبار الاشتراطات الصادرة من الجهات الأخرى ذات العلاقة. - تقديم دراسة مبررة لتقييم التأثير المروري للجهة المختصة في الأمانة للأنشطة التالية (الفنادق الشقق الفندقية، الشقق المخدومة، الفلل الفندقية، المنتجعات) .





٨,٨	متطلبات المظهر العام للنشاط:
١,٨,٨	يجب أن يكون تصميم مكونات واجهة المبنى وفقاً للكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة التي يقع بها النشاط وفي حال عدم وجوده يكون تصميم الواجهات وفقاً لما تم اعتماده في الترخيص الصادر من الأمانة / البلدية.
٢,٨,٨	يمنع تركيب الأسلاك الكهربائية والأنابيب الصحية وغيرها من تمديدات الخدمة ووحدات التكيف الخارجية على واجهة المبنى أو بشكل ظاهر على السطح.
٩,٨	اشتراطات التشغيل والصيانة:
١,٩,٨	يجب القيام بالصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات، ومنها:
	• صيانة اللوحات التجارية والحفاظ عليها خالية من التشققات والكسور والأعطال. • صيانة واجهة المنشأة والمحافظة عليها خالية من العيوب مثل الكسور والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري. • صيانة الجدران الخارجية للمنشأة والتأكد من خلوها من الملصقات والعيوب والتشققات والشروخ الكبيرة الواضحة والمسببة للتشوه البصري. • صيانة الأرضيات والجدران الداخلية والأسقف والحفاظ على نظافتها والتأكد من خلوها من العيوب والتشققات الكبيرة الواضحة. • صيانة أجهزة التكيف والتأكد من فعاليتها وسلامة التمديدات وعدم وجود تسريبات منها، ويمنع تجمع المياه في أوعية مكشوفة. • صيانة مصابيح الإضاءة بشكل دوري والتأكد من عدم وجود مصابيح معطلة أو مكسورة. • صيانة تمديدات الخدمة بما فيها تمديدات الغاز والصرف الصحي والأسلاك الكهربائية، والتأكد من تغطيتها في جميع أجزاء المنشأة الداخلية كالأسقف والجدران والأرضيات.
٢,٩,٨	يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد وماكينات ومراوح التكيف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
٣,٩,٨	يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٤,٩,٨	على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
٥,٩,٨	أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي الفندق.
٦,٩,٨	ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
٧,٩,٨	في حال الرغبة في إنشاء نشاط تجاري في المواقف يجب أخذ موافقة البلدية المختصة مع مراعاة عدم التأثير على الطاقة الاستيعابية للمواقف.
٨,٩,٨	إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
٩,٩,٨	إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.
١٠,٩,٨	الالتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).





١١,٩,٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
١٢,٩,٨ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.

١٠,٨ الإلتزام باللوائح:

١,١٠,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.
٢,١٠,٨ الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١١,٨ مواقف سيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١,١١,٨ توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن.

٢,١١,٨ تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥ %) من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢٥ م^٢) طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٣,١١,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كواقف لسيارات مرتادي الفندق أو العاملين فيها.

٤,١١,٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

١٢,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.

١٣,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع (الفندق)، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

١٤,٨ الغرامات والجزاءات:

في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤-٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لائحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.





أمانة المنطقة الشرقية
وزارة البلدية
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

١٥,٨ متطلبات اللوحات التجارية:

- ١,١٥,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ٢,١٥,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٣,١٥,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ٤,١٥,٨ يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:
 - الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).
 - الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.
 - الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.
- ٥,١٥,٨ يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.
- ٦,١٥,٨ يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

١٦,٨ متطلبات اللوحات الداخلية:

- ١,١٦,٨ يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد OR على واجهة المنشأة ملصق لوحة لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتثبيتها أو عرضها داخل المنشأة.
- ٢,١٦,٨ يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.
- ٣,١٦,٨ في حال رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات كالإرشادات والتنبيهات (أرقام البلاغات، منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها) يجب عرضها على مستعرض لوحدي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.

١٧,٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

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 إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

١٨,٨ الاشتراطات الأمنية:

- ١,١٨,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- ٢,١٨,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفيتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣,١٨,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد في نظام الحراسة الأمنية المدنية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٤ بتاريخ ١٤٢٦ / ٧ / ٨ هـ.
- ٤,١٨,٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الفندق.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

الاشتراطات الفنية





الاشتراطات الفنية:	٩
كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:	١,٩
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.	١,١,٩
الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة (الفندق) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.	٢,١,٩
أعمال مطلوبة من المستثمر:	٢,٩
مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.	١,٢,٩
تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.	٢,٢,٩
يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبيتر قطعة الأرض.	٣,٢,٩
القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف البلدية.	٤,٢,٩
على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.	٥,٢,٩
التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الإرتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.	٦,٢,٩
يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.	٧,٢,٩
يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.	٨,٢,٩
الاشتراطات المعمارية:	٣,٩
يجب أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.	١,٣,٩
يجب أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.	٢,٣,٩
يمنع تماماً استخدام خامة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل الاسبستوس في تركيبها.	٣,٣,٩
الإلتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.	٤,٣,٩
عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد لعرض أو بيع المنتجات ما لم يتم الترخيص بذلك.	٥,٣,٩
الإلتزام بتشطيب الجدران والأرضيات والممرات بمواد مناسبة لا تؤثر على الصحة العامة وتكون سهلة التنظيف وممانعة للانزلاق.	٦,٣,٩
يلزم توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.	٧,٣,٩
يلزم تخصيص أماكن للصلاة في المبنى تتناسب مع مساحتها وعدد المستخدمين للمبنى.	٨,٣,٩
يلزم تأمين غرفة للأمن والسلامة مجهزة بالإسعافات الأولية وجميع ما يلزم من أدوات.	٩,٣,٩





- ١٠,٣,٩ يجب أن يفصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل النزلاء.
- ١١,٣,٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.
- ١٢,٣,٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الإرتدادات على الشارع.
- ١٣,٣,٩ توفير عدد كاف من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور.
- ١٤,٣,٩ لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية بالمشروع أو التخزين.
- ١٥,٣,٩ يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.
- ١٦,٣,٩ الالتزام بمتطلبات البناء حسب نظام البناء المرفق لقطعه.
- ١٧,٣,٩ يجب إضاءة المواقف والممرات المؤدية إلى مرافق الضيافة السياحي مع الالتزام بصيانتها عند الحاجة.
- يجب توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للوضوء لنظام البيئة الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- ١٨,٣,٩ يجب أن تكون ممرات المركبات والمواقف داخل حدود ملكية مرافق الضيافة السياحي معبدة وسليمة ومدهونة وفقاً للمواصفات والمعايير الفنية المعتمدة من وزارة البلديات والإسكان وبما يتوافق مع متطلبات كود الطرق السعودي مع الالتزام بصيانتها عند الحاجة. ويستثنى من ذلك المخيمات .

٤,٩ الاشتراطات الإنشائية:

- الالتزام بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:**
- ١,٤,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي [مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC٣٠١-٣٠٦) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- ٢,٤,٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
- ٣,٤,٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC ٣٠١) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- ٤,٤,٩ مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية.
- ٥,٤,٩ مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- ٦,٤,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، الممرات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٧,٤,٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- ٨,٤,٩ اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- ٩,٤,٩ التأكد من ملء وتغطية فواصل التمدد في المساحات الكبيرة بالمواد العازلة للرطوبة المعتمدة ذات الكفاءة العالية والمقاومة لظروف الحرارة والرطوبة المحلية، كما يجب التأكد من تداخل عزل الرطوبة والعزل الحراري للأسقف المعدنية والخفيفة بما يمنع تماماً أي تسرب من أو إلى الفراغ الداخلي.
- ١٠,٤,٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة والمساحات الكبيرة.





- ١١,٤,٩ الجدران الداخلية:**
- تكون أسطح الجدران والفواصل الجدارية مصنوعة من مواد متينة مقاومة للماء، محكمة الإغلاق، غير سامة، قابلة للغسل وذات ألوان حيادية ملساء ومصقولة، ومطلية بطلاء ذو قوام مائي وصديق للبيئة لضمان عدم انبعاث أبخرة سامة في الجو.
 - تكون الزوايا، سواء بين الجدران نفسها أو بين الجدران والأرضيات أو بين الجدران والأسقف محكمة الإغلاق ومغطاة لتسهيل عمليات التنظيف.
- ١٢,٤,٩ الأسقف:**
- يجب أن يكون السقف مصنوعاً من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة لضمان عدم إيواء الحشرات والقوارض.
 - يسمح بتركيب السقف المستعار واستخدام الأسقف المكشوفة والهياكل الحديدية والألواح المعدنية على أن يتم الأخذ بالاعتبار متطلبات الأمن والسلامة الخاصة بالأسقف.
 - يجب أن تكون الألواح المعدنية أو الهياكل الحديدية معالجة بمواد مقاومة للصدأ، في حال استخدامها للأسقف.
- ١٣,٤,٩ الدرج والأرصعة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة:**
- يجب الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201) وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
 - يجب أن يكون الدرج الخارجي للمبنى مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج والطلاء الخشن بمادة الأيبوكسي والسيراميك والبورسلين وما يماثلهم من مواد أخرى.
 - يجب توفير منحدر للأشخاص ذوي الإعاقة في حدود المنشأة، ويستثنى من ذلك المجلات المتواجدة في مباني توفر متطلبات للأشخاص ذوي الإعاقة.
 - يجب أن يكون المنحدر خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي ولا يسبب أي تشوه بصري.
 - يجب أن يكون الدرج والمنحدر ضمن حدود المنشأة.
 - يجب أن يخلو الدرج والأرصعة الخارجية ومنحدر للأشخاص ذوي الإعاقة من أي تركيبات أو معدات تعيق دخول المبنى أو الخروج منه أو الإخلاء السريع في حالات الحوادث أو الطوارئ أو الإصابات.
 - يجب الالتزام بالميول المسموح به -حسب معايير الوصول الشامل للمنشآت- لمنحدر الرصيف للأشخاص ذوي الإعاقة.
- ١٤,٤,٩ الأرضيات:**
- يجب تشطيب الأرضيات بمواد ملائمة لنوع النشاط بما لا يتعارض مع المواد الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201).
 - يجب أن تكون جميع فتحات التصريف وخزانات المياه والصرف الصحي وغرف التفتيش محكمة الإغلاق.
- ١٥,٤,٩ الارتدادات:**
- يلتزم المستثمر بالمسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الارتداد من بداية حد الملكية.
- ١٦,٤,٩ كاميرات المراقبة الأمنية:**
- يجب تركيب كاميرات المراقبة الأمنية وفقاً لما ورد في نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية ولأئحته التنفيذية.





اشتراطات الأعمال الكهربائية:	0,9
تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا المشروع وفق الآتي:	1,0,9
الإلتزام بتطبيق الفصل رقم (VII) من الكود (SBC- 401) فيما يخص مراكز الخدمات الاجتماعية.	2,0,9
الإلتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.	3,0,9
تطبيق متطلبات كود البناء السعودي متضمنة الكود العام والكود الكهربائي وكود الحماية من الحريق بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية والقواطع فصل (201/27) والقسم الرابع والخامس/4-1 ومتضمنة متطلبات الأمن والسلامة وكشف وإنذار وتغذية مضخات ونظم الحماية من الحريق بنود (801/907 & 201) والفصل (801/508 401/83) وإضاءة علامات ومسارات الهروب بنود (1008 و 201&801/1013) ونظم تغذية الطوارئ بند (801/104) والتأريض بالفصل (001/04) والإضاءة الاصطناعية بالبند (201/120) والحماية من الصواعق الفصل (401/82) ومتطلبات تحمل الظروف المناخية حسب مستندات المشروع والاسترشاد بالجدول رقم II-1 من (SBC- 101) ومتطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية مع التأكد من فصل شبكات الأنظمة المختلفة عن شبكة الطوارئ وضمان أن تكون جميع المواد والمهمات والتركيبات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.	4,0,9
الإلتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.	0,0,9
الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع وتحديد أماكنها بما لا يشوه المشهد الحضري للمنطقة المحيطة.	1,0,9
الإلتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها (عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم (1,303) من كود البناء السعودي (SBC- 401).	7,0,9
الإلتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، والمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة بها وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.	8,0,9
الإلتزام بتزويد المنشآت التي يزيد إرتفاعها عن دورين بمصاعد كهربائية للركاب والأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً للاشتراطات الموضحة (بدليل تصميم وتشغيل المصاعد والسلالم الكهربائية في المباني والمنشآت) الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.	9,0,9
الإلتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-401).	10,0,9
متطلبات السلامة الكهربائية:	1,9
يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب: (UL 1363).	1,1,9
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).	2,1,9





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة الخدمات
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

- ٢,١,٩ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة .
- ٤,١,٩ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- ٥,١,٩ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- ٦,١,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- ٧,١,٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.
- ٨,١,٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد .
- ٩,١,٩ يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
- ١٠,١,٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ١١,١,٩ يجب توفير أغشية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.
- ١٢,١,٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز ٩٠ يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA 70).
- ١٣,١,٩ يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70).
- ١٤,١,٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية " أو "Electrical Room"
- ١٥,١,٩ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٧,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١,٧,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا المشروع وفق الآتي:
- ٢,٧,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
- ٣,٧,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٤,٧,٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات والاشتراطات الواردة في الكود الميكانيكي السعودي (SBC-501) وتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٥,٧,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
- ٦,٧,٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
- ٨,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:
- ١,٨,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- ٢,٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) متضمناً متطلبات الصيانة وحسابات التدفئة والتكييف والحد الأدنى للتهوية للفراغات، ومتطلبات مداخل طرد العادم.





٣,٨,٩ يوصى عند التصميم مراعاة المؤثرات البيئية المختلفة كالظروف الجوية، أشعة الشمس، اتجاه الرياح، مستوى الضوضاء، وغيرها من المؤثرات البيئية، والعمل على توظيفها في مصلحة المبنى ما أمكن طبقاً لمتطلبات كود الطاقة السعودي (SBC 601).

٤,٨,٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض أو أي غرض آخر في الموقع لا يلامس فيه مياه المستخدمين.

٥,٨,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC- 601).

٩,٩ متطلبات الأمن والسلامة:

١,٩,٩ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٢,٩,٩ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٣,٩,٩ 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 إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.

٤,٩,٩ عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٥,٩,٩ إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

١٠,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١,١٠,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (١٠٨,٣,١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

٢,١٠,٩ الإلتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط طبقاً للارتدادات الواردة في الكود السعودي للصرف الصحي (SBC-702).

٣,١٠,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢).

٤,١٠,٩ الإلتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

٥,١٠,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

٦,١٠,٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

١١,٩ المتطلبات التشغيلية الصحية:

١,١١,٩ متطلبات النظافة العامة والتحكم في النفايات:

- الحفاظ على نظافة مكونات المنشأة مثل (الأرضيات والأسقف والجدران والواجهات الخارجية والأرصفة المحاذية لواجهة المنشأة) والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.





- تفريغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
- منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
- منع تسرب أو طفق لمياه الصرف الصحي بالمنشأة.
- ٢,١١,٩ **نظافة دورات المياه والمغاسل والمصليات:**
- الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل.
- توفير صابون الأيدي.
- توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
- توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
- يمنع تصريف أي مادة خطيرة أو كيميائية في الشوارع أو المجاري الصحية.
- تكون معدات وأدوات التنظيف متوفرة للاستخدام، ويتم صيانتها وتخزينها بشكل منفصل تماماً بحيث لا تؤثر على التجهيزات والمعدات داخل المنشأة.
- يمنع استعمال المعدات والأدوات المستخدمة لتنظيف دورات المياه لأغراض تنظيف أخرى.
- يجب مكافحة الحشرات والقوارض عن طريق تركيب صواعق كهربائية للحشرات وأجهزة مكافحة القوارض بحد أدنى صاعق كهربائي وجهاز واحد.
- ١٢,٩ **المتطلبات التشغيلية العامة:**
- ١,١٢,٩ يجب الحصول على الترخيص البلدي قبل البدء في أعمال التشغيل.
- ٢,١٢,٩ الالتزام بجميع الاشتراطات التشغيلية من قبل الجهة المشرفة.
- ٣,١٢,٩ يجب الحصول على ترخيص تشغيلي من الجهة المشرفة على النشاط، قبل البدء في أعمال التشغيل.
- ٤,١٢,٩ يمنع ممارسة نشاط مخالف لما تم الترخيص له.
- ٥,١٢,٩ يمنع مزاولة النشاط بعد إنتهاء الترخيص.
- ٦,١٢,٩ يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير مدرج في الترخيص.
- ٧,١٢,٩ يمنع ممارسة النشاط خارج حدود المنشأة المرخص لها أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد، إلا في حال وجود ترخيص إشغال رصيف.
- ٨,١٢,٩ يمنع نزع أو تغطية ملصق إغلاق المنشأة.
- ٩,١٢,٩ في حالة إغلاق المنشأة من قبل الأمانة / البلدية. يمنع إعادة فتح المنشأة لحين معالجة المخالفة وموافقة الأمانة البلدية على استئناف ممارسة النشاط.
- ١٠,١٢,٩ يجب تسجيل المنشأة في منصة رسم إشغال مرافق الضيافة السياحي.
- ١١,١٢,٩ يجب الحصول على شهادة تحصيل رسم إشغال مرافق الضيافة السياحي عبر المنصة.
- ١٢,١٢,٩ يجب أن تتوفر لدى المنشأة جميع البيانات المالية المتعلقة برسم إشغال مرافق الضيافة السياحي.
- ١٣,١٢,٩ يجب تسجيل رقم الرخصة للمنشأة في أعلى الفاتورة.
- ١٤,١٢,٩ يجب تحديد نسبة رسم إشغال مرافق الضيافة السياحي بشكل واضح وإضافته كبنء مستقل في أدنى فاتورة العميل.
- ١٥,١٢,٩ يجب تسجيل قيمة إشغال مرافق الضيافة السياحي في بند مستقل في الفاتورة وعدم دمجها مع أي منتجات أخرى.
- ١٦,١٢,٩ يجب توفير نظام محاسبي يتوافق مع متطلبات تحصيل الرسم. ويدعم اللغة العربية.
- ١٧,١٢,٩ يجب أن تكون واجهة المبنى خالية من الملصقات ما عدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج، وأوقات العمل. وملصقات طرق الدفع الإلكتروني، وتعليمات الجهات الحكومية.
- ١٨,١٢,٩ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المبنى وفق الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك.





- ١٩,١٢,٩ يمنع إغلاق المواقف المعتمدة في رخصة البناء للمنشآت التجارية والتي تكون جزء من مبنى قائم.
- ٢٠,١٢,٩ لا يسمح باستخدام دور القبول لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين ويسمح باستخدامه كمواقف للسيارات والخدمات الملحقة الكهربائية والميكانيكية.
- ٢١,١٢,٩ في حال وجود مطابخ مركزية داخل مرافق الضيافة السياحي، يجب اتباع الاشتراطات المنظمة لذلك.
- ٢٢,١٢,٩ في حال وجود مغاسل داخل مرافق الضيافة السياحي، فإنه يجب اتباع الاشتراطات الخاصة بمغاسل الملابس والمفروشات.
- ٢٣,١٢,٩ في حال تقديم خدمة صف المركبات، فإنه يجب إصدار التراخيص اللازمة لذلك.
- ٢٤,١٢,٩ في حال كانت الأنشطة التجارية داخل مرافق الضيافة السياحي تقدم خدمات لغير نزلاء المرفق، فإنه يجب إصدار ترخيص مستقل لتلك الأنشطة.

١٣,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

الإلتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٢٠١) والتي تشمل التالي:

- ١,١٣,٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
- ٢,١٣,٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- ٣,١٣,٩ متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- ٤,١٣,٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.
- ٥,١٣,٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- ٦,١٣,٩ متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.

١٤,٩ متطلبات الوصول الشامل:

- ١,١٤,٩ استخدام اللوحات الإرشادية، كما يجب استخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع.
- ٢,١٤,٩ يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لكود البناء السعودي (SBC ٢٠١)، والدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر عن الوزارة.
- ٣,١٤,٩ يجب الإلتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه المرتادين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠-٩١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ٤,١٤,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC- ٢٠١)، مع الإلتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.





إجمالي عدد المواقع	الحد الأدنى للموقف المطلوبة
٢0-١	١
٥٠-٢٦	٢
٧٥-٥١	٣
١٠٠-٧٦	٤
١٥٠-١٠١	٥
٢٠٠-١٥١	٦
٣٠٠-٢٠١	٧
٤٠٠-٣٠١	٨
٥٠٠-٤٠١	٩
١٠٠٠-٥٠١	٢ % من مجموع المواقع
أكثر من ١٠٠٠ موقف	٢٠ موقفا بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف

١٥,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والالتزام بالاشتراطات التالية:

١,١٥,٩ متطلبات الكشف الخارجي:

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تُشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحريق.

٢. يجب أن تُشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.

٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.

٤. يجب أن يكون الكلادينج وفق متطلبات الالاتحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تكسيه المباني) والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢/٢٠١٩) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.

٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن (٩٠ سم).

٢,١٥,٩ متطلبات سبل الهروب:

١. يجب أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.

٢. يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (٨٠ سم) ولا يقل عرض الممرات عن (٢١ م).

٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن (٩٠ سم) في حال كان عدد شاغلي المبنى اقل من (٥٠) شخص.

٤. يجب ألا يقل الحد الأدنى لعرض ممر الوصول، لاستخدام الأنظمة الميكانيكية والكهربائية والأنايب أو المعدات عن ٦٠سم.

٥. يجب ألا توجد معوقات تعيق الحد الأدنى لعرض الممرات أو السعة المطلوبة.

٦. يجب ألا يقل عدد المخارج عن (٢) عندما يكون عدد شاغلي المبنى في الطابق الواحد بين (٥٠٠-١) شخص.

٧. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابق واحد أو القبو، عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٤٩) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م)، وفي حال كان المبنى محمي بمرشات الحريق يمكن زيادة مسافة الانتقال بحيث لا تتجاوز (٣٠ م).





٨. يسمح بمخرج واحد للمباني المكونة من طابقين عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (٢٩) شخص ولا تتجاوز المساحة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (٢٣ م).
٩. يجب أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (٥٠) أو أكثر.
١٠. يجب أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
١١. يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٢. يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
١٣. يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
١٤. يجب أن يكون هناك لوحات لسلام الدرج حسب متطلبات كود البناء السعودي.

١٦,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- ١,١٦,٩ يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٢,١٦,٩ يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

١٧,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- ١,١٧,٩ يجب الالتزام بكافة المتطلبات الواردة في كود البناء السعودية لحماية الحرائق رقم (SBC-801)
- ٢,١٧,٩ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠ ملم (١٠ سم).
- ٣,١٧,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٤,١٧,٩ يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
- ٥,١٧,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ٦,١٧,٩ يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ٧,١٧,٩ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.

١٨,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

- ١,١٨,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,١٨,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٨,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,١٨,٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور.
- ٥,١٨,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٦,١٨,٩ يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.
- ٧,١٨,٩ للمحافظة على النظافة العامة يوصي بالآتي:
 - توفير أوعية النفايات التي لا تفتح باليد مثل: ذات الفتح التلقائي أو التي تفتح بالقدم.
 - عدم وضع النفايات خارج الأوعية أو الحاويات الخاصة بها.
 - تفرغ الأوعية أو الحاويات الخاصة بالنفايات بشكل دوري، بما يضمن عدم تجاوزها لسعة الحاوية.
 - التأكد من عدم وجود قوارض أو حشرات داخل المبنى.





- منع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والتهوية.
- منع تسرب أو طفح مياه الصرف الصحي داخل المبنى.
- ٨,١٨,٩ في حال وجود دورات مياه أو معاسل أو مصليات، يوصى بمراعاة المتطلبات التالية:
- الحفاظ على النظافة الدورية لدورات المياه والمغاسل والمصليات.
- توفير صابون الأيدي.
- توفير المناشف الورقية أو أجهزة التجفيف.
- ٩,١٨,٩ الالتزام بالمتطلبات والارشادات الصادرة من قبل المركز الوطني للنفايات والجهات المختصة.
- ١٩,٩ **متطلبات الدفع الإلكتروني:**
- ١,١٩,٩ يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.
- ٢,١٩,٩ يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.
- ٣,١٩,٩ يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة المحلات / المنشأة أو داخل المبنى.
- ٢٠,٩ **المتطلبات الخاصة بالعاملين:**
- ١,٢٠,٩ يجب مراعاة الالتزام بالقرارات والأنظمة الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية.
- ٢,٢٠,٩ يجب مراعاة الالتزام بالقرارات والأنظمة الصادرة من وزارة السياحة .
- ٣,٢٠,٩ الحصول على شهادة صحية للعاملين في الأنشطة المتعلقة بالصحة العامة.
- ٤,٢٠,٩ عدم التدخين إلا في الأماكن المخصصة لذلك.
- ٢١,٩ **تأمين إسعافات أولية:**
- على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.
- ٢٢,٩ **اشتراطات الدفاع المدني:**
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٢٣,٩ **متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:**
- ١,٢٣,٩ يجب أن تكون الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ٢,٢٣,٩ استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
- ٣,٢٣,٩ استخدام أجزاء مقطوعة من الأشجار الطبيعية للزينة حسب متطلبات الكود.
- ٢٤,٩ **متطلبات المواد الخطرة:**
- ١,٢٤,٩ يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم أو ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:
- أ. لا تقل مسافة الفصل بينهما عن ٦م.
- ب. تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل إرتفاعه عن ٤٥ سم بين هذه الحاويات.
- ج. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
- د. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.





- ٢,٢٤,٩ يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣,٢٤,٩ يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤,٢٤,٩ يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.
- ٥,٢٤,٩ عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد، سعتها عن (٧,٠٨ م٣) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كج عند درجة الحرارة والضغط العادية.
- ٦,٢٤,٩ عدم وجود مصادر اشتعال.
- ٧,٢٤,٩ التهوية المناسبة.
- ٨,٢٤,٩ وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- ٩,٢٤,٩ بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
- ١٠,٢٤,٩ ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 5003.11).
- ١١,٢٤,٩ يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
- إذا كانت البطارية مفصولة.
 - كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (19 لتر) (أيهما أقل) .
 - خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
 - عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
- ١٢,٢٤,٩ في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
- أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.
 - توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.
 - توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (A.20-B:C-4) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية.
 - أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
 - أن يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة الى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- ١٣,٢٤,٩ في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.
- ١٤,٢٤,٩ يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية.
- داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز.
 - داخل الخيام أو المظلات.
 - في الشرفات الخارجية.
- ٢٥,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١,٢٥,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (SBC- ٢٠١)
- (للفتة ١) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية.
- ٢,٢٥,٩ مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفيتيش والاعتماد





لكود البناء السعودي.

- ٣,٢٥,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي.
- ٤,٢٥,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين.
- ٥,٢٥,٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
 - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
 - أعمال البناء بالبلوك.
 - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
 - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٦,٢٥,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٧,٢٥,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة التخطيط
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

المرفقات





١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة الخفجي
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع فندق في مدينة الخفجي بغرض استثماره من خلال المنافسة، 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) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل المدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....
.....

التاريخ

التوقيع





٢,١٠ كارت الوصف والكروكي المساحي للموقع:

١,٢,١٠ كارت الوصف:

بيانات الموقع			
اسم البلدية	بلدية الخفجي	اسم الحي	الشاطئ
رقم المخطط	N/٦٧	النشاط المقترح	فندق
قطع أراضي أرقام	٦٤٨+٦٤٧+٦٤٦	رمز الاستخدام	ت-٣٠ تجاري
النشاط الاستثماري	تجاري	حالة الموقع	أرض فضاء
دوائر العرض	٢٨,٤٧٤٦٣٥	خطوط الطول	٤٨,٤٩٤٤٤٦
المساحة التقريبية للموقع	٣٠٠٠ م٢		
رابط الموقع	https://maps.app.goo.gl/398Y3gmKUY8KeAeLA		

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	القطعة رقم ٦٤٩	٤٠,٠٠ م
جنوبا	القطعة رقم ٦٤٥	٤٠,٠٠ م
شرقا	شارع خدمة عرض ٢٠,٠٠ م + شارع عرض ٤٠ م	٧٥,٠٠ م
غربا	شارع عرض ٢٠,٠٠ م	٧٥,٠٠ م

صورة المستكشف الجغرافي



المصور الفضائي





٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم عقار		
الرقم:		
التاريخ: / / ١٤٤٧ هـ		
العقار رقم:		
بلدية:		
رقم عقد التأجير:	تاريخه:	
اسم المستثمر:		
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع فندق بمدينة الخفجي بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الخفجي وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حاله في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع: رئيس بلدية: التوقيع: صورة لملف العقار		





٤,١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للفندق وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع على الاشتراطات البلدية لمرافق الضيافة السياحي الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٤٥٧٣١/١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٢ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- الالتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

توقيع المستثمر





0,10 نموذج العقد:

رقم العقد:

تاريخ العقد:

عقد تأجير

بمعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم، الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان:

هاتف:

فاكس:

ص.ب:

المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

2. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد..... برقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر:

رقم المبنى:

اسم الشارع:

الحي:

المدينة:

الرمز البريدي:

الهاتف:

فاكس:

البريد الإلكتروني:

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعاین العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرکاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.
- وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:





البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. ٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ وجميع مرفقاته. ٥. إشعار الترسية رقم وتاريخ ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودة. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة التخطيط
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

البند الرابع				وصف الموقع
١- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.				وصف العقار:
				المدينة:
				رقم المخطط:
				حدود العقار:
				مساحة العقار:
				المساحة الإجمالية: () متراً مربعاً
الغرض من العقد				الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.
مدة العقد				مدة العقد () سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.
قيمة العقد وألية الدفع				١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) أثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).				رقم الدفعة
				تاريخ الدفعة
				مبلغ الدفعة
البند الثامن				إلتزامات المستثمر
١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات				





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة التخطيط
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بلدية محافظة الخفجي

المرفقة بهذا العقد. ٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع. ٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول. ٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر. ٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة. ٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية. ٩ - عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.	
المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار	البند التاسع
بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن "تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.	
الرقابة على تنفيذ العقد	البند العاشرة
للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.	
التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد	البند الحادي عشر
١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول. ٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام	





الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.	
البند الثاني عشر	فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد
أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية: ١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد. ٢ - إذا أدخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أدخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية. ٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. ٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة، أو تصفيتها اتفاقاً، أو نظاماً، أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته. ٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل، أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد. ٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة. ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة. رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.	
البند الثالث عشر	تعديلات العقد
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.	





البند الرابع عشر	النظام واجب التطبيق
	يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.
البند الخامس عشر	الإخطارات والمراسلات
	١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.
البند السادس عشر	الخلاف بين الطرفين
	المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.
البند السابع عشر	نسخ العقد
	حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

