



كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

جدول محتويات

أ-	قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة..... ٤
ب-	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات..... ٥
ج-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى..... ٧
١. ٢	من يحق له دخول المزايدة:..... ١٢
٢. ٢	لغة العطاء:..... ١٢
٣. ٢	مكان تقديم العطاءات:..... ١٢
٤. ٢	موعد تقديم العطاءات:..... ١٢
٥. ٢	موعد فتح المظاريف:..... ١٣
٦. ٢	تقديم العطاء:..... ١٣
٧. ٢	كتابة الأسعار:..... ١٣
٨. ٢	مدة سريان العطاء:..... ١٤
٩. ٢	الضمان:..... ١٤
١٠. ٢	موعد الإفراج عن الضمان:..... ١٤
١١. ٢	مستندات العطاء:..... ١٤
١٢. ٢	سرية المعلومات:..... ١٦
١. ٣	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:..... ١٨
٢. ٣	الاستفسار حول بيانات المزايدة:..... ١٨
٣. ٣	معاينة العقار:..... ١٨
١. ٤	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:..... ٢٠
٢. ٤	تأجيل موعد فتح المظاريف:..... ٢٠
٣. ٤	سحب العطاء:..... ٢٠
٤. ٤	تعديل العطاء:..... ٢٠
٥. ٤	حضور جلسة فتح المظاريف:..... ٢٠
١. ٥	الترسية والتعاقد:..... ٢٢
٢. ٥	تسليم الموقع:..... ٢٢
١. ٦	توصيل الخدمات للموقع:..... ٢٤
٢. ٦	البرنامج الزمني للتنفيذ:..... ٢٤
٣. ٦	الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:..... ٢٤
٤. ٦	تنفيذ الأعمال:..... ٢٤
٥. ٦	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:..... ٢٤
٦. ٦	حق الأمانة في الإشراف:..... ٢٥
٧. ٦	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:..... ٢٦





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٦. ٨. استخدام العقار للغرض المخصص له: ٢٦
٦. ٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ٢٦
٦. ١٠. موعد سداد الأجرة السنوية: ٢٦
٦. 11. سداد الضريبة المضافة: ٢٦
٦. ١٢. متطلبات السلامة والأمن: ٢٧
٦. ١٣. إلغاء العقد للمصلحة العامة: ٢٨
٦. ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: ٢٨
٦. ١٥. أحكام عامة: ٢٨
٧. ١. مدة العقد: ٣١
٧. ٢. فترة التجهيز والانشاء: ٣١
٧. 3. المنهجية وطريقة العمل: ٣١
٧. ٤. إدارة المشروع والفنيين: ٣٢
٧. 5. اشتراطات نظام الفنادق والمحلات التجارية: ٣٢
٧. ٦. المسؤولية عن المخالفات: ٣٣
٧. ٧. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية: ٣٤
٧. ٨. الفكرة التصميمية: ٣٥
٧. ٩. مواقف السيارات: ٣٦
٧. ١٠. اشتراطات التشغيل والصيانة: ٣٧
٧. ١١. الاشتراطات الأمنية: ٣٩
٧. ١٢. تأمين غرفة إسعافات أولية: ٣٩
٧. ١٣. اللوحات الإعلانية: ٤٠
٧. ١٤. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية: ٤٠
٧. ١٥. اللوحات الإرشادية: ٤٠
٧. ١٦. المسؤولية عن الحوادث: ٤٠
٧. ١٧. متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: ٤٠
٧. 18. اشتراطات يلتزم بها المستثمر: ٤١
٨. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء: ٤٢
٨. ٢. الاشتراطات التنظيمية: ٤٢
٨. 3. الاشتراطات المعمارية الخاصة بالفندق: ٤٣
٨. 4. الاشتراطات المعمارية: ٤٤
٨. ٥. اعتماد التصميم الابتدائي: ٤٥
٨. ٦. الاشتراطات الإنشائية: ٤٨
٨. ٧. الاشتراطات الكهربائية: ٤٩
٨. ٨. الاشتراطات الميكانيكية: ٥١
٨. ٩. الاشتراطات الصحية: ٥٢
٨. ١٠. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: ٥٢
٩. ١. نموذج عطاء يقدم في المنافسة الخاصة بأنشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران (نموذج ٧/٦) ٥٥





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

- ٥٦ ٢. ٩ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).....
- ٥٧ ٣. ٩ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦).....
- ٥٨ ٤. ٩ إقرار من المستثمر.....





أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		
١٢	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
١٣	صور شهادات الخبرة		





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

١٤	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر
----	---

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو الفندق المراد تصميمها وإقامتها وتشغيلها وإدارتها وصيانتها من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة المحلات التجارية
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
فندق بوتيك	هو فندق صغير الحجم عادة أقل من ١٠٠ غرفة يتميز بطابع فريد وتصميم عصري وبقدم خدمة شخصية ومتميزة تتجاوز الفنادق التقليدية ويحتفي بالثقافة المحلية للمنطقة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١



٤ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار

السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب الإعلان بمنصة فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحددده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحددده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصدر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجاريه	





1- مقدمة

مقدمة

- ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإقامة فندق بوتيك مع تشغيلها وصيانتها، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.
- وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
- تليفون: ٩٢٠٠٠٨٠٠٩
- أو فاكس: ٠١٧٢٢٥٠٣٣٦
- أو على البريد الإلكتروني Marketing-info@ars.gov.sa
- ص. ب ٩٤١ الرمز البريدي ٦٢٥٢١ أبها





2- وصف العقار / النشاط





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

١. وصف العقار/النشاط

النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك بالمواصفات المذكورة بالكراسة	
مكونات النشاط	غرف واجنحة فندقية – محلات تجارية – مركز لياقة بدنية – مطاعم وكافيهات – جلسات خارجية	
موقع العقار	المدينة: أبها	الحي: طريق نهران
	الشارع : طريق نهران	
	رقم المخطط: ٤٧١٧ / ١٤٤٣ / ع / ١	رقم العقار : ث / ١
حدود العقار	حسب الحدود والابعاد المذكورة ببطاقة وصف المشروع المرفقة بالكراسة	
نوع العقار	أرض فضاء	
مساحة الأرض	١٥٥٧٧,٩٩ م ^٢	
مساحة المباني	حسب الاشتراطات البلدية	
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات البلدية	

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:





٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٢. ١. من يحق له دخول المزايدة:

٢. ١. ١. يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة مشروعات الفنادق في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٢. ١. ٢. يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢. ٢. لغة العطاء:

٢. ٢. ١. 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 والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

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

٢. ٣. مكان تقديم العطاءات:

➤ تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الامانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣. ٦. ٣. والبند ٣. ٦. ٤) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة ابها.

٢. ٤. موعد تقديم العطاءات:





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

➤ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه طبقاً لمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٢. ٥. موعد فتح المظاريف:

➤ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة طبقاً لمنصة فرص يوم طبقاً لمنصة فرص

٢. ٦. تقديم العطاء:

٢. ٦. ١. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢. ٦. ٢. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٢. ٦. ٣. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢. ٦. ٤. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢. ٧. كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٢. ٧. ١. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

٢. 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 وختمه.

٢. ٨. مدة سريان العطاء:

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

٢. ٩. الضمان:

٢. ٩. ١. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتديد عند الحاجة.

٢. ٩. ٢. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٢. ١٠. موعد الإفراج عن الضمان:

➤ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

٢. ١١. مستندات العطاء:





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٢. ١١. ١. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

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

٢. ١١. ٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٢. ١١. ٤. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣. ٩ أعلاه).

٢. ١١. ٥. صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٢. ١١. ٦. صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

٢. ١١. ٧. صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو ارفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

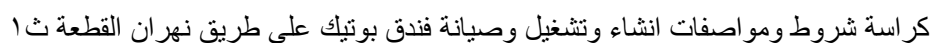
٢. ١١. ٨. نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

٢. ١١. ٩. سابقة اعمال المستثمر التي تثبت سابق الخبرة في مجال إدارة وتشغيل الفنادق

٢. ١١. ١٠. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

٢. ١١. ١١. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.





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





٤. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٤. ١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:

➤ يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٤. ٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

➤ يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٤. ٣. سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤. ٤. 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.

٤. ٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

➤ يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٥. ١. الترسية والتعاقد:

٥. ١. ١. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٥. ١. ٢. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٥. ١. ٣. يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٥. ٢. تسليم الموقع:

٥. ٢. ١. يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٥. ٢. ٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٦. الاشتراطات العامة

٦. ١. توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - مياه - هاتف - تجهيزات السيول... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

٦. ٢. البرنامج الزمني للتنفيذ:

➤ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٦. ٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

➤ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٦. ٤. تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة انشاء محلات تجارية إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٦. ٥. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

➤ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

٦. ٥. ١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٦. ٥. ٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٦. ٥. ٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٦. ٥. ٤. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٦. ٥. ٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦. ٥. ٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٦. ٥. ٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفرة على المقاول.

٦. ٦. حق الأمانة في الإشراف:

٦. ٦. ١. للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦. ٦. ٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٦. ٤. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٦. ٧. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

٦. ٨. استخدام العقار للغرض المخصص له:

➤ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

➤ في 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.

٦. ٩. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

➤ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٦. ١٠. موعد سداد الأجرة السنوية:

➤ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٦. ١١. سداد الضريبة المضافة





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٦. ١٢. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

٦. ١٢. ١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٦. ١٢. ٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٦. ١٢. ٣. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
٦. ١٢. ٤. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
٦. ١٢. ٥. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٦. ١٢. ٦. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
٦. ١٢. ٧. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.
٦. ١٢. ٨. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته .





٦. ١٢. ٩. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٦. ١٢. ١٠. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦. ١٣. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

➤ يحق للأمانة فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٦. ١٤. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

٦. ١٤. ١. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٦. ١٤. ٢. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٦. ١٥. أحكام عامة:

٦. ١٥. ١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٦. ١٥. ٢. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٦. ١٥. ٣. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٦. ١٥. ٤. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

٦. ١٥. ٥. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٦. ١٥. ٦. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

1. 6. 15. 6. وثيقة العقد الأساسية.

2. 6. 15. 6. كراسة الشروط والمواصفات.

3. 6. 15. 6. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

4. 6. 15. 6. خطاب قبول العرض والترسية





٧. الاشتراطات الخاصة

٧. ١. مدة العقد:

➤ العقد (٢٥ سنة) (خمس عشرة سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من الأمانة بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه

٧. ٢. فترة التجهيز والانشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (٥٠ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد وعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة

٧. ٣. المنهجية وطريقة العمل:

٧. ٣. ١. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.

٧. ٣. ٢. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

٧. ٣. ٣. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

٧. ٣. ٤. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ.

٧. ٣. ٥. إنشاء جميع مباني المشروع حسب مكونات النشاط وتكون وفق المعايير والضوابط القياسية.

- تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة:
- تمديد شبكة المياه (المياه العذبة للشرب – للري- للمباني- لمقاومة الحريق)
- تمديد شبكة الصرف الصحي ومحطات المعالجة.
- شبكة تصريف الأمطار.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

- شبكة القوى الكهربائية.
- شبكة الاتصالات.
- التخلص من النفايات الصلبة.
- رصف وسفلة شبكة الطرق وتنفيذ أعمال إنارتها.
- تنفيذ مواقف السيارات.
- يلتزم المستثمر بإنشاء مباني الخدمات والمرافق الموجودة في المخطط المعتمد للمشروع ويكون ملتزماً بتشغيلها وصيانتها.
- يدخل ضمن أعمال الأنشاء المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة المشروع طوال مدة العقد، ويمكن له أن يقوم بذلك من خلال التعاقد مع شركات متخصصة في أعمال الصيانة والنظافة.

٧. ٤. إدارة المشروع والفنيين:

٧. ٤. ١. يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثين سنة والافضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه.

٧. ٤. ٢. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودة للوظائف المتاحة بالمشروع.

٧. ٤. ٣. تطبيق الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥/٥٠٥ في ١١/١٠/١٤١٣ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

٧. ٥. اشتراطات نظام الفنادق والمحلات التجارية:

٧. ٥. ١. يجب على المستثمر بنظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٧٢ في ١١/٤/١٣٩٥ هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٣٧٥ هـ في ١٨/٤/١٣٩٧ هـ، والقرار الوزاري رقم ١٤٧٤ وتاريخ ١٢/٠٨/١٤٢١ هـ بشأن اللائحة المنظمة للفنادق والوحدات السكنية المفروشة وما يستجد عليها من تعديلات.

٧. ٥. ٢. يلتزم المستثمر بالاشتراطات البلدية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والخاصة بالنشاط الاستثماري الذي يرغب المستثمر في تشغيله، والتي تختلف من نشاط تجاري الى غير.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٧. ٥. ٣. يجب أن تكون مساحة المحلات كافية لمزاولة الأنشطة وللمعروضات بحيث لا يقوم صاحب النشاط بمد مساحة العرض خارج المحل ويعوق الحركة

٧. ٥. ٤. يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم أو جزء منه للسكن.

٧. ٥. ٥. لا يسمح بزيادة مساحة الميزانين عن (٦٠%) من إجمالي مساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).

٧. ٥. ٦. لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية، بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.

٧. ٥. ٧. لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.

٧. ٥. ٨. تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوي ٢,٨م ومستوي ٣,٨م من مستوي الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب في أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.

٦. ٧. المسؤولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

م	نوع المخالفة	قيمة الغرامة المقترحة (ريال)	الجزاءات واستيفاء الرسوم
١	التباين عن الخطة الزمنية المعتمدة بما يزيد عن مدة شهرين	٢,٠٠٠	عن كل يوم تأخير
2	مظاهر التشوه البصري وعدم الحفاظ على المظهر العام للموقع	٢,٠٠٠	لكل مخالفة تم إشعار المستثمر بها رسمياً، ولم يتم فيه تصحيح الوضع خلال مدة شهر (وتتضاعف الغرامة في كل شهر إضافي)
٣	عدم الالتزام برفع التقارير الدورية	٢,٠٠٠	عن كل يوم تأخير



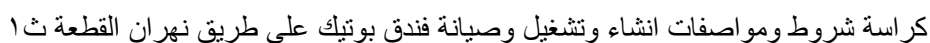


كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٤	تزويد الأمانة ببيانات غير صحيحة في التقارير الدورية أو البيانات المطلوبة	٥,٠٠٠	عن كل تقرير أو مستند يحتوي على معلومات خاطئة
٥	تعطل أي نظام متابعة للأعمال والتقارير اليومية بشكل جزئي أو كامل	١,٠٠٠	عن كل يوم
٦	عدم الالتزام بمواصفات أعمال التصميم	٢,٥٠٠	عن كل يوم تأخير
٧	عدم الالتزام بمواصفات أعمال التنفيذ	٢,٥٠٠	عن كل يوم تأخير
٨	تنفيذ أي نشاط دون موافقة الأمانة عليه	١٠,٠٠٠	لنشاط الواحد
٩	عدم استجابة المستثمر للملاحظات أو الاستفسارات الواردة من الأمانة	٢,٠٠٠	عن كل يوم تأخير
١٠	تسليم أي مرفق من مرافق المشروع بحالة غير جيدة وغير صالحة للاستخدام في نهاية العقد	١٠٠,٠٠٠	لكل مرفق من مرافق المشروع
١١	الإمكانات الإلزامية		
١١-١	عدم تواجد مدير المشروع على رأس العمل أثناء فترة العمل المكلف	٥٠٠	عن كل يوم
١١-٢	عدم تواجد أحد أفراد الكادر الفني على رأس العمل أثناء فترة العمل المكلف	٣٠٠	عن كل يوم
١١-٤	عدم ارتداء العامل الواحد للزي الرسمي المحدد من قبل الأمانة	٥٠	عن كل يوم
١٢	وسائل السلامة		
١٢-١	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير طفاية الحريق الواحدة	١٠٠	عن كل يوم
١٢-٣	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع الواحد وعدم وضع وسائل السلامة على معدات وسيارات الصيانة	١,٠٠٠	عن كل يوم
١٢-٤	عدم إصلاح أو تأمين توصيلات كهربائية أو معدات مكشوفة تسبب خطرًا على الزوار	٥,٠٠٠	عن كل يوم
١٢-٥	أي مخالفة لم يتم ذكرها في بيان الحسميات	١,٠٠٠	عن كل يوم

٧. ٧. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:





➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٧. ٨. الفكرة التصميمية:

➤ لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه ما يلي :

٧. ٨. ١. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

➤ يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

٧. ٨. ٢. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من خدمات بالمشروع.

٧. ٨. ٣. الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

➤ على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق والفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.

٧. ٨. ٤. المخططات والتصاميم العمرانية:

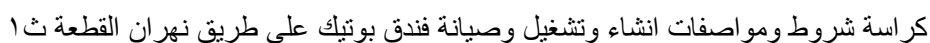
➤ يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

1.4.8.7. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

2.4.8.7. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

3.4.8.7. تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.





7. 8. 4. 4. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

٧. ٨. ٥. خطة تنمية عناصر المشروع:

➤ يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

1.5.8.7. دراسة الأسواق المستهدفة.

2.5.8.7. التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

٧. ٨. ٦. العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

➤ على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر):

1.6.8.7. العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

2.6.8.7. الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة.

٧. ٩. مواقف السيارات:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

٧٩١. مواقف الفندق:

- يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك.
- يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي للفندق بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجه عائقاً للطريق.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق التجاري والفندق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ مترا مربعا طبقا للأبعاد .

٧. ٩. ٢. المحلات التجارية

- توفير موقف سيارة لكل محل.
- توفير مواقف سيارات لمرتادي المحلات بواقع موقف سيارة لكل ٢٥٠ من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال التجاري بالمجمع.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المجمع التجاري أو العاملين فيه.

- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥% من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ مترا مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٧. ٩. ٣. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٧. ٩. ٤. في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢.٥ متر.

٧. ٩. ٥. عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٧. ١٠. اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ٧. ١٠. ١. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.





٧. ١٠. ٢. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٧. ١٠. ٣. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧. ١٠. ٤. على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المجمع طوال فترة الدوام.

٧. ١٠. ٥. التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومداوات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٧. ١٠. ٦. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٧. ١٠. ٧. يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني في حالات الطوارئ ، والتنسيق مع الجهات المختصة .

٧. ١٠. ٨. على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المباني طوال فترة الدوام.

٧. ١٠. ٩. يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

٧. ١٠. ١٠. يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة المشروع وجميع مرافقه طوال الوقت.

٧. ١٠. ١١. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

١١. ٧. الاشتراطات الأمنية:

١. ١١. ٧. الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٢. ١١. ٧. تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.

٣. ١١. ٧. يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.

٤. ١١. ٧. يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.

٥. ١١. ٧. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

٦. ١١. ٧. يجب تركيب كاميرات داخل المحلات التجارية، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٧. ١١. ٧. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المحل التجاري.

٨. ١١. ٧. يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

٩. ١١. ٧. يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

١٠. ١١. ٧. يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

١١. ١١. ٧. إذا كان بالمحل التجاري مركز ترفيهي وملاعب للأطفال فيجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

١٢. ٧. تأمين غرفة إسعافات أولية:





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

➤ على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١٣. ٧. اللوحات الإعلانية:

➤ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه ، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

١٤. ٧. الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

➤ يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المحل التجاري وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة .

١٥. ٧. اللوحات الإرشادية:

➤ يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

١٦. ٧. المسئولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

١٧. ٧. متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

١/١٤/٨ تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٢/١٤/٨ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام-SBC 201.

١٨. ٧. اشتراطات يلتزم بها المستثمر:

١. ١٨. ٧. تقديم مخطط شامل.

٢. ١٨. ٧. تقديم تصاميم مخططات تفصيلية + اعتمادها من المشهد الحضري.

٣. ١٨. ٧. توفير مكتب استشاري مشرف على تنفيذ المشروع ويقدم تقارير انجاز دورية لوكالة الاستثمار

٤. ١٨. ٧. التقيد بالكود المعماري والعمراني لمنطقة عسير.





9- الاشتراطات الفنية

٨. الاشتراطات الفنية

٨. ١. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

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

٨. ٢. الاشتراطات التنظيمية:

٨. ٢. ١. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

٨. ٢. ٢. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٨. ٢. ٣. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٨. ٢. ٤. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

٨. ٣. الاشتراطات المعمارية الخاصة بالفندق:

٨. ٣. ١. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الفندق.

٨. ٣. ٢. تخصيص أماكن للصلاة في الفندق ما أمكن.

٨. ٣. ٣. مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٨. ٣. ٤. مصاعد تحميل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.

٨. ٣. ٥. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

٨. ٣. ٦. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالم محمية توصل إلى خارج المبنى.

٨. ٣. ٧. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.

٨. ٣. ٨. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية :-





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

- ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة.
- معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.
- الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.
- يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية :
- عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو ٢٥ × الوقت اللازم للإخلاء.
- تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.
- يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠٠ سم.
- لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج واحد صحيح.

٨. ٣. ٩. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٨. ٣. ١٠. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٨. ٤. الاشتراطات المعمارية:

٨. ٤. ١. أن تكون تصميمات المحلات ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

٨. ٤. ٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

٨. ٤. ٣. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

٨. ٤. ٤. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٨. ٤. ٥. تخصيص أماكن للصلاة في المجمعات التجارية تتناسب مع حجمها يخصص قسم منفصل منها للنساء مع توفير أماكن وضوء مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.

٨. ٤. ٦. مداخل ومخارج المجمعات التجارية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٨. ٤. ٧. مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المتسوقين.

٨. ٤. ٨. فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المتسوقين.

٨. ٤. ٩. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية ، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

٨. ٤. ١٠. توفير عدد مناسب ومنفصل من دورات المياه داخل المجمع للرجال والنساء بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م^٢) وبحد أدنى (٢) دورة للرجال، وعدد (٢) دورة للنساء.

٨. ٤. ١١. توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ مترا.

٨. ٤. ١٢. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٨. ٤. ١٣. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٨. ٤. ١٤. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.

٨. ٤. ١٥. تسوير وإضاءة الموقع وتشجير.

٨. ٥. اعتماد التصميم الابتدائي:





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٨. ٥. ١. على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمشروع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء- الهاتف – الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٨. ٥. ٢. يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٨. ٥. ٣. إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة و مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٨. ٥. ٤. إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:

- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات -قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام- مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة)





- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف – مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي – مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية – جداول المواد والأجهزة)
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٨. ٦. الاشتراطات الإنشائية:

٨. ٦. ١. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
٨. ٦. ٢. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٨. ٦. ٣. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٨. ٦. ٤. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
٨. ٦. ٥. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... إلخ.
٨. ٦. ٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٨. ٦. ٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٨. ٦. ٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.





٨. ٦. ٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

٨. ٦. ١٠. 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 بالأمانة.

٨. ٦. ١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨. ٦. ١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

٨. ٧. الاشتراطات الكهربائية:

٨. ٧. ١. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

٨. ٧. ٢. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٨. ٧. ٣. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٨. ٧. ٤. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

٨. ٧. ٥. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٨. ٧. ٦. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار EARTH LEAKAGE CIRCUIT BREAKER.

٨. ٧. ٧. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٨. ٧. ٨. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

٨. ٧. ٨. 1. وحدات إنارة طوارئ.

٨. ٧. ٨. 2. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

٨. ٧. ٨. 3. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

٨. ٧. ٨. 4. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٨. ٧. ٩. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

٨. ٧. ٩. 1. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

٨. ٧. ٩. 2. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

٨. ٧. ١٠. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :

٨. ١٠. 1. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

٨. ١٠. 2. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

8. 7. 10. 3. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

٨. ٧. ١١. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

٨. ٧. ١٢. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

٨. ٧. ١٣. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٨. ٧. ١٤. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

٨. ٧. ١٥. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.

٨. ٧. ١٦. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

٨. ٧. ١٧. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأي معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).

٨. ٧. ١٨. يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد سعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول سعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

٨. ٨. الاشتراطات الميكانيكية:





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٨. ٨. ١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٨. ٨. ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.

٨. ٨. ٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

٨. ٨. ٣. ١. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

٨. ٨. ٣. ٢. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٨. ٩. الاشتراطات الصحية:

٨. ٩. ١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٨. ٩. ٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨. ٩. ٣. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

٨. ٩. ٤. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

٨. ٩. ٥. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٨. ١٠. اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

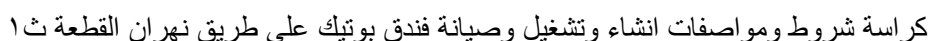




كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

٨. ١٠. ١. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
٨. ١٠. ٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٨. ١٠. ٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٨. ١٠. ٤. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٨. ١٠. ٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٨. ١٠. ٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٨. ١٠. ٧. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
٨. ١٠. ٨. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
٨. ١٠. ٩. وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
٨. ١٠. ١٠. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.





٩. ١. نموذج عطاء يقدم في المنافسة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران (نموذج ٧/٦)

معالي أمين منطقة عسير:

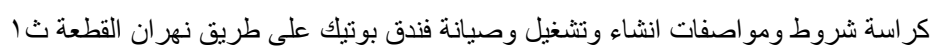
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح بالجدول التالي:

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل لعن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر الشركة:									
									رقم السجل التجاري بطاقة الاحوال
صادر من:				بتاريخ:					
هاتف:				جوال:					
ص.ب:				الرمز البريدي:					





..... الاسم:

.....التوقيع:

٩. ٢. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك على طريق نهران القطعة ث ١

أمانة عسير
aseer municipality



وكالة الإستثمار وتنمية الإيرادات

المواقع الإستثمارية الشاغرة

بيانات الموقع

الوصول للموقع



الموقع: طريق نهران

رقم المخطط: رقم 1443/4717/ع/1

رقم القطعة: 1/ث

مساحة الموقع: 15577.99 م²

إحداثيات الموقع: 42.475796 , 18.2008068

خريطة الموقع



٩. ٣. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)





الرقم:	التاريخ:	
اسم المستثمر:	رقم العقار:	
رقم العقد:	تاريخ العقد:	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط انشاء وتشغيل وصيانة فندق بوتيك بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة عسير وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

و عليه أوقع،

المستثمر: رئيس البلدية:

التوقيع: التوقيع:

٤. ٩. إقرار من المستثمر

➤ يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ
٣. الالتزام بالاشتراطات الخاصة بالمحلات التجارية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٤. الالتزام بجميع ما ورد بالاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن اعتمادات اصدارات وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
٥. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

