

2025

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة
واستثمار أرض بحى المصيف على تقاطع طريق الملك خالد مع
طريق عمرو بن العاص لإقامة نشاط (فندق)

رقم الفرصة () ١٤٤ هـ



فهرس المحتويات

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

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦ / ١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦ / ٢ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	٧ / ١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧ / ٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
	٧ / ٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧ / ٤ تنفيذ الأعمال	٢٣
	٧ / ٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٤
	٧ / ٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٥
	٧ / ٨ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٥
	٧ / ٩ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
	٧ / ١٠ ضريبة القيمة المضافة	٢٥
	٧ / ١١ تقرير المكاوول والمكتب الهندسي	٢٥
	٧ / ١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٦
	٧ / ١٣ فسخ العقد	٢٦
	٧ / ١٤ متطلبات السلامة والأمن	٢٦-٢٧
	٧ / ١٥ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٢٧
	٧ / ١٦ أحكام عامة	٢٧-٢٨
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٩
	٨ / ١ مدة العقد	٣٠
	٨ / ٢ فترة التجهيز والإنشاء	٣٠
	٨ / ٣ النشاط الاستثماري المسموح به	٣٠
	٨ / ٤ التجهيزات	٣٠-٣٢
	٨ / ٥ حدود مزاوله النشاط	٣٢
	٨ / ٦ الالتزام بالاشتراطات الصحية	٣٣
	٨ / ٧ شروط النظافة	٣٣
	٨ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة	٣٣-٣٤
	٨ / ٩ الاشتراطات الأمنية	٣٤

م	المحتويات	الصفحة
٨ / ١٠	العاملون	٣٥-٣٤
٨ / ١١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٣٥
٨ / ١٢	متطلبات ذوي الإعاقة	٣٥
٨ / ١٣	الالتزام باشتراطات لوائح البلدية	٣٥
٨ / ١٤	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٣٥
٨ / ١٥	تأمين غرفة إسعافات أولية	٣٦
٨ / ١٦	اللوحات الاعلانية	٣٦
٨ / ١٧	الجزءات والغرامات	٣٦
٩	الاشتراطات الفنية	٣٧
٩ / ١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٨
٩ / ٢	الاشتراطات التنظيمية	٣٨
٩ / ٣	اشتراطات التصميم الابتدائي	٣٩-٣٨
٩ / ٤	الاشتراطات المعمارية	٤١-٣٩
٩ / ٥	الاشتراطات الإنشائية	٤٢-٤١
٩ / ٦	الاشتراطات الكهربائية	٤٣-٤٢
٩ / ٧	المورد المائي	٤٣
٩ / ٨	دورات المياه	٤٤
٩ / ٩	الاشتراطات الميكانيكية	٤٤
٩ / ١٠	اشتراطات الأعمال الصحية	٤٥-٤٤
٩ / ١١	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٤٦-٤٥
٩ / ١٢	التهوية	٤٦
٩ / ١٣	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٤٧
٩ / ١٤	المسؤولية عن حوادث العمل	٤٧
١٠	المرفقات	٤٨
١٠ / ١	نموذج العطاء	٤٩
١٠ / ٢	الرسم الكروكي للموقع	٥٠
١٠ / ٣	نموذج تسليم العقار	٥١
١٠ / ٤	إقرار المستثمر	٥٢

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 "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 مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه. على المستثمر قبل أرفاق المستندات أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً: -

مسلسل	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)، وإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٣	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٤	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٥	صور رخصة مزاولة النشاط		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من التاريخ المحددة لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي		
٧	صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك 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	إثبات العنوان الوطني للمستثمر		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومعتمدة من المستثمر		
١٤	صورة من الهوية الوطنية (في حالة الأفراد)		

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

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد المطلوب إقامته وإدارته وتشغيله.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة تبوك.
الإدارة	الاستثمارات بأمانة منطقة تبوك
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأرض شطة وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

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

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، 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	

١- مقدمة

١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة تبوك في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحري المصيف على تقاطع طريق الملك خالد مع طريق عمرو بن العاص لإقامة نشاط فندق وفق التفصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

تم تصميم هذه الفرصة بما يضمن مصلحة المجتمع والمستثمر، وذلك بتحقيق عدد من الأهداف، من أبرزها:

١. رفع جودة حياة السكان بتقديم أفضل الخدمات البلدية لهم.
٢. دعم تنمية القطاع الخاص من خلال تنويع الفرص الاستثمارية.
٣. إتاحة الفرصة للمستثمر في إبراز صورته بالمجتمع كعضو فعال من خلال شراكته مع الأمانة بصفتها جهة تهتم في خدمة المواطنين والمقيمين.

ستكون جميع أعمال المستثمر تحت إشراف أمانة منطقة تبوك بالشكل المبين في نطاق العمل والمفصل في هذه الكراسة وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. والتنسيق حول الوقوف على جميع مواقع العقد وأن يكون على دراية تامة بما تحتويه وتقديم أي استفسارات حول ذلك.

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة العامة للإستثمارات بالأمانة وتقديم الاستفسار المطلوب.

هاتف: ٤٢٣٧٤٣٦ / ٠١٤ تحويل: ٣٠٠٥

٢. أو على الفاكس: ٠١٤٤٣١٧٧١٥

٣. جوال (٠٥٠٠٨٤٢٥٦٤) وكيل الأمين للخصخصة والإستدامة المالية

٤. البريد الإلكتروني: invst@tabukm.gov.sa

٥. أو من خلال تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

٢ - وصف الموقع

٢. وصف الموقع

نوع النشاط		أنشاء وتشغيل وصيانة وإستثمار فندق	
مكونات النشاط المقترحة	النشاط الرئيسي	فندق	
	أنشطة مساندة	مغسلة ملابس - كافي - مطعم	
موقع العقار	المدينة: تبوك		البلدية: أمانة منطقة تبوك
	الحي: المصيف الأول		الشارع: طريق عرض ٥٠ متر
	رقم المخطط: ت / ٣٨ / ٧٨٣		رقم القطعة: ٢
حدود الموقع	طريق عرض ٥٠م		بطول: ٤٧,٣٥ + ١٤,٨٧ م
	شرقاً: ممر مشاه عرض ١٥م		بطول: ٧٠ م
	جنوباً: طريق عرض ٢٥م		بطول: ٩٧,٢٤م
	غرباً: طريق عرض ١٠٠م		بطول: ٩٥,٢٢ م
نوع الموقع		أرض فضاء	
مساحة الأرض		٢م ٩٣٣٠,٦٧	
نوع البناء		خرسانة + معدني	

بيانات أخرى: -

- ١- على مقدم العطاء التعرف على كامل الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية تو صيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه.
- ٢- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينه تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية وكافة الأنشطة بالمشروع.
- ٣- لا يؤثر وجود أ شغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على الم ستثمر معالجة تلك الإ شغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- ٤- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية وتخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- ٥- على المستثمر أن يراعي الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة تبوك وفق تصاميم المشروع، وكذلك الأراضي المجاورة ومدى تأثير المشروع عليها.
- ٦- يلتزم الم ستثمر بتمهيد وتطوير الموقع والشوارع الداخلية وم سارات الم شاه والمنطقة المحيطة ومعالجة الحفريات والمياه على نفقته الخاصة دون مطالبة الأمانة بأي مبالغ مالية مقابل ذلك وتبقى الشوارع لما خصصت له.

٣ - إشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة بالاستثمار والمرخص لهم في مجال إدارة وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة التجارية والفنادق وفقاً لمعايير التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢ / 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 والأدوات العامة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمسند 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.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع الأمانة أو تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويقدم 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 المحدد والمكان المحدد المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام 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 ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالذقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣ / ٥ / ٤ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣ / ٦ / 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣ / ٦ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣ / ٧ مدة سريان العطاء:

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

٣ / ٨ الضمان:

٣ / ٨ / ١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل 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 (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتديد عند الحاجة.

٣ / ٨ / ٢ يستبعد كل عطاء قيمة لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون الضمان به أقل من قيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ / ٩ موعد الافراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

٣ / ١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ٣ / ١٠ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣ / ١٠ / 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 المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣ / ١٠ / ٤ صورة رخصة مزاولة النشاط.
- ٣ / ١٠ / ٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣ / ١٠ / ٦ أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).
- ٣ / ١٠ / ٧ صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٣ / ١٠ / ٨ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٣ / ١٠ / ٩ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ٣ / ١٠ / ١٠ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ٣ / ١٠ / ١١ نسخة من الإعلان.
- ٣ / ١٠ / ١٢ إثبات العنوان الوطني للمستثمر.
- ٣ / ١٠ / ١٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ٣ / ١٠ / ١٤ صورة من الهوية الوطنية إذا كان المتقدم فرداً.

٣ / ١١ سرية المعلومات:

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

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

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 للأمانة في استبعاد العطاء.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة الاستثمارات بالأمانة للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات وستتم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الإستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ".

٣ / ٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

هـ- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل خطياً، أو عن طريق البريد الإلكتروني المعتمد، وكذلك في الحالات الطارئة التي تستدعي التأجيل.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بالوكالة 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.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.

٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، وإذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦ / ١ / ٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ - التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها: -

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقت التصرف في العقار.

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

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

٢ / ٦ تسليم الموقع:

١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ إشعار المالم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

٧- الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن يندسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء ولا يترتب على الأمانة أي التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها حيال ذلك.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع مراعات الهوية العمرانية المعتمدة لمدينة تبوك وفق تصاميم المشروع.

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

١ / ٣ / ٧ يجب الحصول على موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها.

٢ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٣ / ٣ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٤ / ٣ / ٧ يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتشغيل وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرات سابقة وأعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والأبنية بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) بتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- ١ / ٥ / ٧ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢ / ٥ / ٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- ٣ / ٥ / ٧ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٤ / ٥ / ٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- ٥ / ٥ / ٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٦ / ٥ / ٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٧ / 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 الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً لاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ 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.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل على التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأداء الشطية التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من ممتلكات ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعيد 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 تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

٨ / ٧ 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 التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي ، ويـ سمح للمستثمر في حالة رغبته بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدة وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد.

٩ / ٧ 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 إيجاريه ، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية ، وفي حالة عدم السداد يتم إتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد آمرة ومنظمة يجب اتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت 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 ١٤٣١/١١/١٨هـ.

١٠ / 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 سداها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ تقرير الما قول والمكتب الهندسي :

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من الما قول والمكتب الهندسي الا ستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ الأعمال ومطابقتها للمواصفات.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقييد بما جاء بالتعميم الوزاري رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ - والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

١٣ / ٧ فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع على المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات الآتية: -
أ. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ بدون عذر مقبول خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والتطوير.
ب. إذا استخدم الموقع لنشاط (أنشطة) تخالف الأنشطة المتفق عليها في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشرة يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
ج. إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بكراسة الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بأنشطة المنافسة، ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
د. إذا تأخر المستثمر عن سداد الأجرة المستحقة خلال خمسة عشر يوماً من بداية الاستحقاق.
هـ. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

و. إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره.

ز. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

١٤ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٤ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١٤ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ١٤ / ٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٥ / ١٤ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦ / ١٤ / ٧ الالتزام بما ورد نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

٧ / ١٤ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضيح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراءات الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

٨ / ١٤ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم إلحاق الضرر بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة إشراف الهندس على كافة الأعمال.

١٥ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت القائمة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١ / ١٥ / ٧ 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.

٢ / ١٥ / ٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يمسك كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأ من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

١٦ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٦ / ٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٦ / ٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣ / ١٦ / ٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤ / ١٦ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية على وجه خاص:-
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩هـ - وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات الجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات الجزاءات البلدية.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - اشتراطات مرافق الإيواء السياحي الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٠٤٧٢٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ، وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة والمشروع، وما يستجد.
 - جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة والمشروع وما يستجد عليها.

٥ / ١٦ / ٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع با سم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٦ / ١٦ / ٧ يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة ادناه والتي تعتبر جزء لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضا ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالا بشرط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

- وثيقة العقد الأساسية.
- كراسة الشروط والمواصفات.
- المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- خطاب قبول العرض والترسية.

٨- الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسليم المستثمر للعقار، أو من تاريخ الإشعار في حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد فيتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٢١ شهراً) تمثل ما نسبته (٧٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " نشاط " فندق " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤ / ٨ التجهيزات: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٨ اشتراطات يلزم توافرها في مواقف السيارات:

- توفير مواقف سيارات وفقاً لمكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٨ / ٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ، وما يستجد عليه من تعديلات.
- يمكن تأمين المواقف اللازمة في القبو أو الدور الأرضي وأن تبدأ المنحدرات بعد المسافة المخصصة للأرصفة وأن يكون ميل المنحدر في الحدود المسموح بها في دليل الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات.
- بالنسبة لمواقف السيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر
- يلزم تأمين موقف سيارة لكل (٢٥٠) من المساحة المخصصة.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك.
- توفير مواقف سيارات لمرتادي المشروع بواقع موقف سيارة لكل ٢٢٥ من المساحة الإجمالية.
- بالنسبة لمواقف السيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه.

- تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل المبنى التجاري، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات.

٢ / ٤ / ٨ في حالة إقامة قبو يجب الأخذ في الاعتبار الآتي:

- يـ سمح بإقامة القبو على كامل م سطح الأرض على ألا يزيد مذ سوب أعلى سطحه عن (٣٠ سم) من مذ سوب الشارع. هذا في الارتدادات المحيطة بالمبنى، أما الجزء الذي يقع أسفل المبنى فيسمح بارتفاع السقف إلى ١م عن أخفض نقطة في منسوب الشوارع المحيطة.
- يجب عزل الحوائط والأرضيات وأخذ كافة الاحتياطات لمنع تسرب المياه إلى القبو وتجهيزه بوسائل تصريف المياه.
- وإذا كان الدور الأرضي تجارياً فلا يزيد ارتفاع منسوب سطح القبو بالكامل عن (٣٠سم).
- لا يسمح باستخدام القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) خلاف مواقف السيارات والخدمات الكهربائية والميكانيكية.
- الحد الأدنى لارتفاع القبو (٢,٥م).
- مراعاة الميول والمظهر الداخلي عند دراسة التمديدات الصحية عندما يكون القبو أسفل المناور والتمديدات الصحية في المبنى.

٣ / ٤ / ٨ اشتراطات يلزم توافرها في المحلات التجارية / المطاعم والكافيهات:

- لا تقل مساحة المحل التجاري/ مطعم والكافي عن (٢٢٤م) ولا يقل عرضه عن (٤م).
- يسمح بإنشاء دور الميزانين في المواقع المصرح لها فقط. ويلزم أن يكون على اتصال مباشر بالدور الأرضي التجاري وألا يستخدم – أو جزء منه للسكن.
- لا يـ سمح بزيادة م ساحة الميزانين عن (٦٠٪) من إجمالي م ساحة الدور الأرضي التجاري (إذا كان الميزانين يمثل دوراً أول لم يحدد له نسبة).
- لا يـ سمح بعمل م ستودعات داخل المحلات التجارية (المطعم/ الكافي) بل يـ سمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق الم ساحة الدنيا للمحل التجاري (٢٢٤م)، ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالانتقال البصري بين المكتب والمحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- يجب توفير دورة مياه لكل محل تجاري وإذا زادت الم ساحة عن (١٠٠م) يلزم توفير دورتين، وفيما زاد عن ذلك يتم تطبيق معايير المراكز التجارية.
- تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى + ٢,٨م ومستوى + ٣,٨م من مستوى الشارع (الإسفلت)، بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب فيه أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.
- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية وغيرها من أنشطة.

- توفير عدد منا سب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخ صص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لتراً.
- توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والانتيمون.
- استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمنع استخدام مواقد الديزل.
- في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
- تبني الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة طبقاً للمسافات المسموح بها في نظام البناء المعمول به في المنطقة.
- تكون نسب البناء والارتفاعات وفقاً لنظام البناء المعمول به في المنطقة التي يقع فيها موقع المركز التجاري.
- الاهتمام بتنسيق الموقع العام الخارجي للمشروع من رصف وطرق داخلية وممرات مشاة وإضاءة وتشجير ومجسمات جمالية وخلافه.

٨ / ٤ / ٤ الاشتراطات الخاصة المتعلقة بالفندق:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- يجب على المستثمر أن يلتزم بنظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي 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 هـ وتاريخ ١٢/٨/١٤٢١ هـ بشأن اللائحة المنظمة للفنادق والوحدات السكنية المفروشة وما يستجد عليها من تعديلات.

٨ / ٥ حدود مزاوله النشاط:

يلتزم المستثمر بكافة اللوائح والأنظمة التي تخص النشاط محل المنافسة.

٦ / ٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية :

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة للفنادق والوحدات السكنية المفروشة، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، والجهات ذات العلاقة، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٧ / ٨ شروط النظافة :

- يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المقهى والمطعم، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- يجب على المستثمر وضع الماصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، ودورات المياه، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.
- جميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

٨ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة :

١ / ٨ / ٨ يجب على المستثمر توفير مكاتب إدارية بالمشروع لإدارة مشروعه، كما يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات وغيرها الموجودة بكافة أنشطة المشروع مثل: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه إلخ.

٢ / ٨ / ٨ يلتزم المستثمر بإجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشأة أو المجاورين.

٣ / ٨ / ٨ إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٤ / ٨ / ٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٥ / ٨ / ٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة وم سجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٦ / ٨ / ٨ 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، والتدريب سيق مع الجهات المختصة.

٨ / ٨ / ٧ يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة المشروع وجميع مرافقه طوال الوقت.

٨ / ٨ / ٨ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ - وما يستجد عليها من تعديلات.

٨ / ٩ الاشتراطات الأمنية:

٨ / ٩ / ١ يجب تنظيم حركة الدخول والخروج للمواقف التابعة للمشروع.

٨ / ٩ / ٢ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.

٨ / ٩ / ٣ يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

٨ / ٩ / ٤ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٨ / ٩ / ٥ يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.

٨ / ٩ / ٦ يجب تركيب كاميرات داخل الأماكن المسموح بها في نطاق المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٨ / ٩ / ٧ يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

٨ / ٩ / ٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع.

٨ / ١٠ العاملون:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي وخصوصاً في محلات تقديم الطعام:

- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معد.
- إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخط.
- أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
- ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.

- الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال الزي الرسمي الموحد مع وضع بطاقات التعريف الشخصية.
- تطبيق الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١/هـ/٥/١١/١٤١٣ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

١١ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٢ / ٨ متطلبات ذوي الإعاقة:

- يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.
- يلزم تحقيق 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 لأبحاث الإعاقة.

١٣ / ٨ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة الفنادق والمجمعات التجارية، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

١٤ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداءً 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)
- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٨ / ١٥ تأمين غرفة إسعافات أولية:

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 والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨ / ١٦ اللوحات الاعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى التجاري والتي تقام أمامه ، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات وما يـ ستجد عليها من تعديلات مستقبل.

٨ / ١٧ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المطعم وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ - ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ - ، المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول الجزاءات والمخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٤ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩- الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة ، مع الأخذ بالاعتبار طبيعة الموقع والأراضي المجاورة.

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

١ / ٣ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وإشراف 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 التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبنى 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 بمساحات 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.

٢ / ٣ / ٩ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- 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.

٩ / ٣ / ٣ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظر خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨ هـ - والتعميم الإلحائي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٠٥ هـ - بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالملكة.

٩ / ٣ / ٤ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للموقع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للموقع وتضمن على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - 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 - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩ / ٤ الاشتراطات المعمارية:

٩ / ٤ / ١ يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يكون إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمتريدين على الفندق.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

- أن يحقق التصميم المعماري للمدروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المدروع.
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمدروع بعد تشغيله.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- توفير عدد معين من مخارج الطوارئ بحيث يكون دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متر.
- توفير غرف 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.
- تخصيص أماكن للصلاة في الفندق.
- مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
- مساعد تحميل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.
- الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
- 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 سالام محمية توصل إلى خارج المبنى.
- يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسى والآخر مخرج طوارئ في القاعات والسالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.
- بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية: -

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

ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة

واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً □

ج. الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.

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

هـ. عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية) معدل تدفق الأشخاص من المخرج

وهو ٢٥ × الوقت اللازم للإخلاء.

و. تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.

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

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

٥ / ٩ الاشتراطات الإنشائية:

١ / ٥ / ٩ يلتزم ا ستشاري المشروع اثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة ا شترطات ومتطلبات كود البناء ال سعودي الأجزاء

الإنشائية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم

الإنشائي في المباني وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٢ / ٥ / ٩ الالتزام بتطابق التصميم الانشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التصاميم الأخرى من الأعمال الكهربائية

والميكانيكية.

٣ / ٥ / ٩ 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.

٤ / ٥ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد

أخرى لها نفس الخاصية.

٥ / ٥ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٦ / ٥ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول

وغيرها.

٧ / ٥ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم

الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦هـ

وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).

٨ / ٥ / ٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات

الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد

التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.

٩ / ٥ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

١٠ / ٥ / ٩ 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.

١١ / ٥ / ٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك

البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

١٢ / ٥ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات

اللازمة لحمل ضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت

بورتلاند عادي مع إضافات.

٩ / ٥ / ١٣ 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.

٩ / ٥ / ١٤ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٩ / ٦ الاشتراطات الكهربائية:

٩ / ٦ / ١ يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي.

٩ / ٦ / ٢ يتعهد المستشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي ، وتقديم شهادة تذييل مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع ، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.

٩ / ٦ / ٣ 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.

٩ / ٦ / ٤ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٩ / ٦ / ٥ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.

٩ / ٦ / ٦ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها ، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.

٩ / ٦ / ٧ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).

٩ / ٦ / ٨ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٩ / ٦ / ٩ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :-

أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

د. غرفة لمحاولات 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).

١٠ / ٦ / ٩ تأمين م صادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتنا سب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

١١ / ٦ / ٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي: -

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل موا سير المياه الرئيد سية والموا سير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.

ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

١٢ / ٦ / ٩ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

١٣ / ٦ / ٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١٤ / ٦ / ٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٧ / ٩ المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

١ / ٧ / ٩ تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.

٢ / ٧ / ٩ يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفايبرجلاس، أو من مواد غير

قابلة للصدأ لمستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

٨ / ٩ دورات المياه:

- ١ / ٨ / ٩ يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ١٠٢ متر مربع.
- ٢ / ٨ / ٩ في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخـ صيص دورتين كاملتين للمياه إحدهما للرجال والأخرى للسيدات.
- ٣ / ٨ / ٩ يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة
- ٤ / ٨ / ٩ يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.
- ٥ / ٨ / ٩ تزود مغاسل الأيدي بالصابون الـ سائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويمنع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

٩ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١ / ٩ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الميكانيكا الواردة بكود البناء السعودي.
- ٢ / ٩ / ٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.
- ٣ / ٩ / ٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المبنى.
- ٤ / ٩ / ٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي: -
أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...الخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

١٠ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١ / ١٠ / ٩ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المقهى والمطعم، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
- ٢ / ١٠ / ٩ لا يقام خزان الصرف (الببارة) تحت أرضية المقهى والمطعم أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
- ٣ / ١٠ / ٩ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام.
- ٤ / ١٠ / ٩ يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيض بداخل المقهى والمطعم.

- ٩ / ١٠ / ٥ يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المبنى والمطعم مباشرة.
- ٩ / ١٠ / ٦ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ - في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٩ / ١٠ / ٧ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٩ / ١٠ / ٨ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً لاشتراطات الصحة والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٩ / ١٠ / ٩ يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المبنى والمطعم إلى أقسام مختلفة.
- ٩ / ١٠ / ١٠ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لتترات.
- ٩ / ١٠ / ١١ تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المبنى والمطعم إلى أقسام مختلفة.
- ٩ / ١٠ / ١٢ تكون ذات سطح مستو خالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- ٩ / ١٠ / ١٣ تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، وأمن الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- ٩ / ١٠ / ١٤ تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.
- ٩ / ١١ / ١١ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- ٩ / ١١ / ١ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٩ / ١١ / ٢ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- ٩ / ١١ / ٣ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٩ / ١١ / ٤ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٩ / ١١ / ٥ 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 ، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.

٩ / ١١ / ٦ 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.

٩ / ١١ / ٧ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.

٩ / ١١ / ٨ يلتزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي SBC-201 أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً للكود السعودي SBC-501 البند 513.8 .

٩ / ١١ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم (٦٠٩) فيما يخص مداخن المطابخ ، والبند رقم (٦١٠) فيما يخص تخزين زيوت الطهي ، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201) على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك ، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.

٩ / ١١ / ١٠ الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.

٩ / ١١ / ١١ تأمين ي طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون

٩ / ١١ / ١٢ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالية حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٩ / ١١ / ١٣ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.

٩ / ١١ / ١٤ يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المباني.

٩ / ١١ / ١٥ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج ، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٩ / ١١ / ١٦ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٩ / ١١ / ١٧ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٩ / ١٢ التهوية:

٩ / ١٢ / ١ يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله ، ول ضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة ، وتركيب

مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.

٩ / ١٢ / ٢ تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمرآح الكهربائية ، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة

منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

٩ / ١٣ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ٩ / ١٣ / ١ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC-201 للفتة (A2) من استخدامات المطاعم، ويسمح باستخدام أنظمة الطاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- ٩ / ١٣ / ٢ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للمخططات المعتمدة وتقرير جلسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإذشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٩ / ١٣ / ٣ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٩ / ١٣ / ٤ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

٩ / ١٤ المسؤولية عن حوادث العمل:

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

١٠- المرفقات "الملاحق"

١٠. المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم () لعام ١٤٤٤ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحي المصيف على تقاطع طريق الملك خالد مع طريق عمرو بن العاص لإقامة نشاط فندق.

حفظه الله

سعادة أمين منطقة تبوك

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ، ،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٤ هـ المتضمن رغبتكم في إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار أرض بحي المصيف على تقاطع طريق الملك خالد مع طريق عمرو بن العاص لإقامة نشاط فندق، وحيث تم شراؤنا لكراثة 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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

البيان		قيمة الأجرة السنوية (ريال)
رقماً	كتابة	
		قيمة الأجرة السنوية غير شامل ضريبة القيمة المضافة
		قيمة الأجرة السنوية شاملة قيمة ضريبة القيمة المضافة

(علي مقدم العطاء ضرورة تعبئة الجدول - مع الإلتزام بالتعاميم والأنظمة المقررة وما يستجد عليها من تحديثات)

وتجدون برفقه كراثة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا و ضمان بنكي ساري المفعول بقيمة (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراثة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
اسم الشركة / المؤسسة	
رقم بطاقة الهوية / سجل تجاري	
صادر من	بتاريخ هاتف
جوال	بريد الكتروني
ص.ب	الرمز البريدي العنوان

التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ



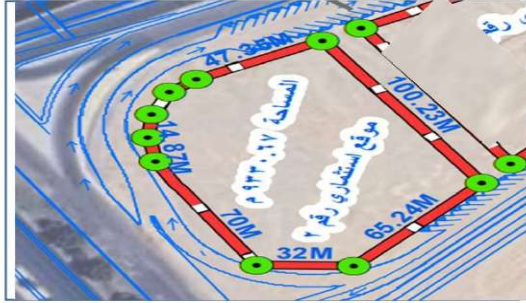
٢ / ١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) (نموذج ٢)



بطاقة وصف مشروع



المدينة	الحي	الشارع	رقم المخطط	المساحة
تبوك	المصيف ١	عرض ٥٠م	ت / ت / ٤١٥	٢م ٩٣٣٠,٦٧



الموقع التفصيلي

الموقع على الصور الفضائية

no	x	y
١	٢٥٧٩٨٠,٤٨٩	٣١٤٧١٧٠,٨
٢	٢٥٧٩٧١,٧٢٦	٣١٤٧١٦٣,١
٣	٢٥٧٩٦٦,١٠٥	٣١٤٧١٤٩,٦
٤	٢٥٧٩٦٤,٦٢٤	٣١٤٧١٣٥,٥
٥	٢٥٧٩٦٧,١٢٥	٣١٤٧١٢٠,٩
٦	٢٥٨٠٧٣,٨٣١	٣١٤٧١٠٨,٥
٧	٢٥٨٠٣٢,١٠٣	٣١٤٧٠٥٨,٣
٨	٢٥٨٠٠٠,١١٥	٣١٤٧٠٥٩,١
٩	٢٥٨٠٢١,٧١١	٣١٤٧١٩٤,٠٦٤



الموقع بالنسبة للمخطط المحلي



رابط الوصول للموقع

أمانة منطقة تبوك - وكالة الخصخصة والاستدامة المالية

ملحوظة: البيانات الواردة أعلاه لا تغني عن الالتزام بما ورد بكراسة الشروط والمواصفات

١٠ / ٤ نموذج تسليم العقار

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤٤٤ / /
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الع قارا لذكورة بياناته عالية في يوم ب تاريخ / / ١٤٤٤ هـ لا ستخدامه في إن شاء وت شغيل و صيانة وا استثمار أرض بحي المصيف على تقاطع طريق الملك خالد مع طريق عمرو بن العاص لإقامة نشاط فندق، بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة منطقة تبوك وقد تمت بمعايذته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم أمين منطقة تبوك: التوقيع صورة ملف العقار	

٥ / ١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 - جميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة المشروع وما يستجد عليها.
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ - وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - اشتراطات مرافق الإيواء الصادرة بموجب قرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٤٠٠٤٠٤٧٢٤/١ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ وما يستجد عليها.
 - يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ -، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ -، المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات والمخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - - ٢٠٢٤م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - اشتراطات مرافق الإيواء السياحي الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٠٤٧٢٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ -، وجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بموضوع المنافسة وكافة الأنشطة المشروع، وما يستجد.
 - لائحة الاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكز والمحلات التجارية والفنادق الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٢- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٣- أ شهد بأن جميع المعلومات والبيانات وقنوات الاتصال الخاصة بي والمدرجة في هذه الاستمارة صحيحة ويمكن للأمانة التواصل من خلالها.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع

