



بلدية محافظة رابغ

فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة
منتجع سياحي على الواجهة البحرية
بمحافظة رابغ



بلدية محافظة رابغ

فرص

بوابة الاستثمار في المدن السعودية
FURAS | Saudi Cities Investment Gate

وزارة البلديات والإسكان
Ministry of Municipalities and Housing



بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ



كلمة القيادة



خادم الحرمين الشريفين

الملك سلمان بن عبد العزيز ال سعود "حفظه الله"

"أبوأبنا مفتوحة، وآذاننا صاغية لكم في أي وقت ... اقتصادنا حر، والفرص متاحة في كل مناطق المملكة، ويهمننا دعمكم ومساندتكم وتشجيعكم".

صاحب السمو الملكي الأمير محمد بن سلمان بن عبد العزيز "حفظه الله"

ولي العهد رئيس مجلس الوزراء.

"لا شك أن الاستثمار هو إحدى الوسائل التي ستساعدنا على تحقيق طموحات وتطلعات رؤية المملكة 2030، بما في ذلك تنمية وتنويع الاقتصاد واستدامته، ونقل وتوطين التقنية، وتطوير البنية التحتية، وتحسين جودة الحياة، وتوفير فرص العمل، وصقل مهارات ثرواتنا البشرية وتعزيز قدراتها، لنترك إرثاً من الازدهار لأجيال الغد".



لماذا تستثمر في محافظة رابغ؟

الموقع الاستراتيجي المميز

الموارد الطبيعية والبيئة البحرية

تنوع القطاعات الاستثمارية

التوجه الحكومي نحو زيادة المشاريع التنموية



فهرس المحتويات

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:.....6	
ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:.....7	
ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:.....8	
10.....مقدمة:	1
12.....وصف الموقع:	2
14.....اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:	3
19.....واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء:	4
21.....ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:	5
23.....الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:	6
25.....الاشتراطات العامة:	7
34.....الاشتراطات الخاصة:	8
43.....الاشتراطات الفنية:	9
52.....اشتراطات الأمن والسلامة:	10
54.....المرافقات (الملاحق):	11

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات (إلكترونياً)، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa)، أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" (باستثناء أصل الضمان البنكي)، فيقدم الأصل في "ظرف مختوم ومغلق" من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه (اسم المستثمر - عنوانه - أرقام هواتفه - رقم الفاكس - اسم ورقم الفرصة الاستثمارية)، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستندات المطلوبة في الموقع الإلكتروني (فرص)	
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة ومختومة من المستثمر.
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر).
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
4	صورة الهوية الشخصية للمستثمر.
5	سجل تجاري ساري المفعول (يطابق النشاط الاستثماري للفرصة).
6	الرقم الضريبي.
7	شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
8	شهادة الالتزام بالسعودة.
9	نسخه من نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة موقع ومختوم.
10	إقرار المستثمر المرفق بالكراسة موقع ومختوم.
11	شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
12	نسخة من الإعلان.
13	نسخة من الضمان البنكي.
14	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر (غير سعودي).

مستندات الظرف المالي (ظرف مختوم ومغلق)	
1	أصل الضمان البنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي وألا تقل مدته عن (90 يوم) من تاريخ فتح المظاريف.
2	أصل نموذج العطاء المرفق بالكراسة والتوقيع عليه من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك مختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.



ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

وزارة البلديات والإسكان.	الوزارة
امانة محافظة جدة.	الأمانة
بلدية محافظة رابغ.	البلدية
إدارة تنمية الاستثمار بلدية محافظة رابغ.	الإدارة
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22 هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.	اللائحة
هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع
هو أرض تحدد البلدية موقعه، والتي يقام عليه المشروع.	العقار
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل مثل هذه الأنشطة.	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.	المنافسة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات.	الكراسة



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

الأولى:

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الاعلان.
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الاعلان.
إعلان نتيجة المزايمة	تحده البلدية.
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية.
تاريخ توقيع العقد	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد.



القسم الأول: (مقدمة)

كراسة الشروط والمواصفات



1 مقدمة:

ترغب بلدية محافظة رابغ في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص ل (إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي) التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراجعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً: -

• الإدارة العامة للتخطيط – وحدة تنمية الاستثمار

• تليفون: 0124221212 تحويلة (141)

• فاكس: 0124221512

أو من خلال الموقع الإلكتروني furas.momah.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"



القسم الثاني: (وصف العقار)

كراسة الشروط والمواصفات



2 وصف الموقع:

1.2 بيانات الموقع:

الموقع	محافظة رابغ	الحي	الشاطئ
الشارع	طريق الواجهة البحرية		
حدود العقار	شمالاً	حسب الكروكي المرفق	
	جنوباً	حسب الكروكي المرفق	
	شرقاً	حسب الكروكي المرفق	
	غرباً	حسب الكروكي المرفق	
النشاط	انشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي		
نوع الموقع	أرض فضاء		
مساحة الموقع	2م (331921.48)		

2.2 بيانات أخرى:

1.2.2 على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي .

2.2.2 يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر غير ما خصص له.

3.2.2 لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

4.2.2 على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات قبل تقديم عطاءه للمنافسة.



القسم الثالث: (اشتراطات دخول المزايدة والتقديم)

كراسة الشروط والمواصفات



3 اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

1.3 من يحق له دخول المزايدة:

1.1.3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة منتج

سياحي) التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعدها بعد رفعها لوزارة البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

2.1.3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2.3 لغة العطاء:

1.2.3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

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

3.3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.



4.3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

5.3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

6.3 تقديم العطاء:

1.6.3 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

2.6.3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد مكان فتح المظاريف داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (199099) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momara.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

7.3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

1.7.3 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.

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



3.7.3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المدو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

8.3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (180 يوم) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

9.3 الضمان:

1.9.3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

2.9.3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10.3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

11.3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات.



12.3 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من المخول لهم نظاماً من البلدية.



القسم الرابع: (واجبات على المستثمر قبل إعداد العطاء)

كراسة الشروط والمواصفات



4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء:

1.4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

2.4 الاستفسار حول بيانات المزايمة:

في حال وجود أي استفسارات أو ملاحظات بإمكان المستثمر الاستفسار عن طريق الموقع الإلكتروني بوابة الاستثمار بالمدينة السعودية "فرص" furas.momah.gov.sa في صفحة التقديم على المنافسة.

3.4 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.



القسم الخامس: (ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف)

كراسة الشروط والمواصفات



5 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1.5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2.5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3.5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4.5 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.

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماح قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.



القسم السادس: (الترسية والتعاقد وتسليم الموقع)

كراسة الشروط والمواصفات



6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

1.6 الترسية والتعاقد:

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

2.1.6 يجوز للبلدية مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (الإيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصالحية ذلك.

3.1.6 يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2.6 تسليم الموقع:

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

2.2.6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



القسم السابع: (الاشتراطات العامة)

كراسة الشروط والمواصفات



7 الاشتراطات العامة:

1.7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء – مياه – صرف صحي – هاتف ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

2.7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

3.7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

1.3.7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

2.3.7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

4.7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي) 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.



5.7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

1.5.7 الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

2.5.7 مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

3.5.7 المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد.

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

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

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

6.7 حق البلدية في الإشراف:

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

2.6.7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



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

4.6.7 يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

7.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

8.7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

9.7 التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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



10.7 موعد سداد الأجرة السنوية:

1.10.7 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للبلدية إلغاء العقد ومطالبة المستثمر بالسداد كما يحق للبلدية إغلاق الموقع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسئولية على بلدية محافظة رابغ.

2.10.7 يعتبر المستثمر قد استلم الإشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عناوينه (الصندوق البريدي أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية) بعد الحصول على ما يفيد الاستلام وفقا لما توفره أنظمة هذه الوسائل وذلك وفق اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة في مادته الثامنة والأربعون الصادرة بالقرار الوزاري الصادر من وزارة المالية رقم (860) وتاريخ 1432/03/13هـ المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ.

3.10.7 تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع (فرص) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة (2.10.7) أعلاه من هذا البند.

11.7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يتم سدادها وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



12.7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1.12.7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2.12.7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض العارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3.12.7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

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

5.12.7 تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمن والسلامة اللازمة على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات البلدية.

6.12.7 التزام المستثمر بلائحة فرق الإطفاء الخاصة الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم 8015 وتاريخ 1435/3/8هـ.

13.7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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



14.7 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

1.14.7 قبل انتهاء مدة العقد بعام يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع من الناحية الإنشائية التشغيلية والصيانة الدورية والوقائية لكامل عناصر المشروع وتكون هذه التقارير معتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.

2.14.7 يقوم المستثمر بإجراء مخالصة مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء - المياه - الاتصالات.....).

3.14.7 تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

4.14.7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام وبدون أي شوائب أو عوائق أو حقوق تعاقدية أو نظامية للغير.

5.14.7 في حالة وجود أي مستحقات مالية للجهات الخدمية أو وجود أي تلفيات أو الحاجة لعمل إصلاحات لعناصر المشروع ومحتوياته سواء الاستثمارية أو المرفقية أو الخدمية تتم تنفيذها على حساب المستثمر ومطالبته بالقيمة المالية وفق الإجراءات النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

15.7 فسخ العقد:

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



1.15.7 إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

2.15.7 إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

3.15.7 إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

4.15.7 إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

5.15.7 إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

6.15.7 إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

16.7 أحكام عامة:

1.16.7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

2.16.7 التاريخ الميلادي هو المعمول به في العقد.

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



4.16.7 تخضع هذه المناقسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26 هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

5.16.7 تخضع هذه المناقسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات والغرامات البلدية، وجدول الجزاءات والغرامات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

6.16.7 الالتزام بالاشتراطات مرافق الإيواء السياحي الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4400404724/1) وتاريخ 1444/06/02هـ.

7.16.7 الالتزام بالاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.



القسم الثامن: (الاشتراطات الخاصة)

كراسة الشروط والمواصفات



8 الاشتراطات الخاصة:

1.8 مدة العقد:

مدة العقد (20) **عشرون سنة** شاملة فترة الانشاء والتجهيز تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم اشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2.8 فترة التجهيز والإنشاء:

1.2.8 يمنح المستثمر فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع في هذه الفترة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة حسب ما تنص به لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.

2.2.8 يحق للبلدية إلغاء العقد في حال عدم بدأ المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والإنشاء وذلك بسبب يرجع لتقصيره في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

3.2.8 يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من البلدية عند بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.

3.8 زيادة القيمة الإيجارية (العائد السنوي):

يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.



4.8 أنشطة المنتجع السياحي:

1.4.8 كافة الأنشطة السياحية والفندقية والشاليهات والمنتجعات والأكواخ ومرافق الايواء السياحي ومافي حكمها والأنشطة المساندة لها.

2.4.8 كافة الأنشطة الترفيهية كالألعاب والمراكز الترفيهية ومافي حكمها والأنشطة المساندة لها.

3.4.8 أنشطة تجارية مساندة كالمطاعم والمقاهي والأكشاك والمحلات التجارية المتنوعة ومافي حكمها.

4.4.8 أنشطة فرعيه مساندة كالمسارح والمسابح ومراكز الاسترخاء والمراكز العلاجية ومافي حكمها.

5.4.8 كافة الأنشطة المساندة (مباني إدارية -مسجد -وحدة إسعاف. مواقف سيارات - صرافات اليه - ممرات مشاه-حدائق مفتوحة-مسارات للدرجات...إلخ) ومافي حكمها.

6.4.8 أي أنشطة أخرى مساندة للنشاط الأساسي للمشروع.

7.4.8 استضافة الأنشطة والفعاليات الموسمية والأنشطة المؤقتة.

5.8 الفكرة التصميمية للمشروع:

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

1.5.8 تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم، على أن يتضمن ذلك:



- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو الشواطئ.
- تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية (كشواطئ، ومناطق شعب مرجانية في المناطق الساحلية، وجبال ووديان في المناطق الداخلية).

2.5.8 خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.

3.5.8 تصور للخدمات الممكن تقديمها بالقرية/ المنتجع السياحي:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء والوحدة إذا لزم الأمر، أو البعد عن روتين الحياة اليومية.

4.5.8 الطاقة الاستيعابية للقرية/ المنتجع السياحي:

على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

5.5.8 المخططات والتصاميم العمرانية:

يجب على المستثمر أن يرفق في عطاءه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي:

- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.



- تقرير فني عن النظام الإنشائي والمواد المستخدمة في البناء.
- تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

6.5.8 خطة تنمية القرية / المنتجع السياحي:

يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية القرية/ المنتجع السياحي متضمنة:

- دراسة الأسواق السياحية المستهدفة.
- تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.
- خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.
- خطة مصادر الأموال استخدامها.
- التنظيم المقترح للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

7.5.8 العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

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

- العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.
- الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.
- القيمة المضافة للمشروع.
- التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.



8.5.8 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطاءه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

9.5.8 خطة التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر أن يقدم في عطاءه الفني خطة للتشغيل وللصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي:
 - منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قمم الجبال، أو في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.
 - عدم التخلص من النفايات بالقرب من البحر أو المتنزهات الجبلية أو البرية أو المنافع الأخرى.
 - التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للقرية / المنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.
- يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة أن يقدم للبلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

6.8 حق البلدية في تعديل البرنامج المقترح:

يحق للبلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترح المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية القرية / المنتجع السياحي، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.



7.8 تنفيذ المداخل والمخارج والشوارع المحيطة.

يلتزم المستثمر بتنفيذ المداخل والمخارج الخاصة بالمشروع، إضافةً إلى الشوارع المحيطة به، وذلك دون أن تتحمل البلدية أي التزام بتنفيذها.

8.8 نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم 64914/م/س في 15/4/1426هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

9.8 اشتراطات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي:

يجب على المستثمر استيفاء واستكمال التصاريح البيئية اللازمة من المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي وذلك بتقديم طلب التصريح البيئي عبر النظام الإلكتروني للتصاريح.

10.8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:

1.10.8 يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات ذات العلاقة حسب نوع النشاط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة.

2.10.8 الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان أو من البلدية فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع.

11.8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بالاشتراطات والمعايير الخاصة بمواقف السيارات والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

12.8 العاملون:

يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.



13.8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد لدى الوزارة وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة بالوصولية لموقع المشروع.

14.8 اخذ موافقة البلدية على التصاميم:

يجب على المستثمر أن يقدم جميع المخططات المعمارية (نسخه رقميه - نسخه ورقيه - تصميم ثلاثي الابعاد)، والمخططات الانشائية والكهربائية والميكانيكية (نسخ رقميه - نسخ ورقيه) الخاصة بالمشروع بكل تفاصيله وأخذ الموافقة عليها على أن يحق للبلدية التعديل عليها وفق الانظمة واللوائح أو لأي أسباب اخرى تراها البلدية.

15.8 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الايجار السنوي.



16.8 التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:

1.16.8 يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول حصر لجميع عناصر العقد يحتوي على (رقم البند - وصف البند - وحدة القياس - الكمية - ملاحظات إن وجدت) ويتم توقيع وختم الحصر من المستثمر - الاستشاري المعتمد - البلدية بكل صفحة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواريخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.

2.16.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا تقتصر على (الأعمال المدنية - الأعمال الكهربائية - الأعمال الميكانيكية - الأعمال الصحية) .

3.16.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقي للمبنى.

4.16.8 يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم كتيبات التشغيل والصيانة.

5.16.8 يلتزم المستثمر بتسليم التقرير المالي يوضح ما يلي:

أ- إثبات سداد فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.

ب- تزويد البلدية بالقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.



القسم التاسع: (الاشتراطات الفنية)

كراسة الشروط والمواصفات



9 الاشتراطات الفنية:

1.9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

1.1.9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، مع تنفيذ جميع الاعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية .

2.1.9 الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والاشراف على التنفيذ من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين لدى الهيئة السعودية للمقاولين.

2.9 الاشتراطات الفنية لعناصر المشروع:

يجب على المستثمر أن يلتزم بجميع الاشتراطات الفنية سواء كانت (معمارية – انشائية-ميكانيكية – كهربائية – صحية – الأمن والسلامة والوقاية من الحريق – البيئية) لكل عنصر من عناصر المشروع الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.

3.9 معايير التصميم والمتطلبات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات مرافق الإيواء السياحي الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4400404724/1) وتاريخ 1444/06/02هـ. على أن يراعي في إعداداته للتصميم المعايير التالية:

1.3.9 إجراء عملية تقييم وجرّد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.

2.3.9 الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقليدية الكائن بها القرية أو المنتجع السياحي، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الخزفة في عملية التصميم.



- 3.3.9 وحدة النمط العمراني لمشروع القرية أو المنتجع السياحي مع النمط العمراني السائد في المنطقة.
- 4.3.9 ألا تكون مباني القرية أو المنتجع السياحي عالية وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل الموقع وبين المواقع المجاورة.
- 5.3.9 اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإنارة والتدفئة الطبيعية في المباني.
- 6.3.9 النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية للفراغات (عامّة / شبه عامّة / شبه خاصة / خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق المحلية والتقليدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش، وأن تراعى المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية.
- 7.3.9 تكون التصاميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة والغبار، وأن يراعى في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.
- 8.3.9 الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط في مناطق الترفيه، ويراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب وأرضيات أماكن الألعاب نظيفة وآمنة.
- 9.3.9 تجانس ألوان المباني مع الألوان الطبيعية (صخور - نباتات - تربة - إلخ).
- 10.3.9 التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنايات الموقع كجزء من التكوين المعماري.



4.9 الاشتراطات الإنشائية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الفنية الإنشائية الواردة في كود البناء السعودي.

5.9 الاشتراطات الكهربائية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي.

6.9 اشتراطات الأعمال الصحية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي.

7.9 اشتراطات التشجير:

1.7.9 يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة

حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة

فإنه يجب إنشاء مشتل داخل القرية / المنتجع السياحي.

2.7.9 يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة

طبيعية.

3.7.9 استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.

4.7.9 يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب

من مسارات المشاة.

5.7.9 يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير

المرغوب دخولها القرية / المنتجع السياحي.



6.7.9 يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.

7.7.9 استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.

8.7.9 يراعى عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول المسبح.

8.9 مواد البناء وتقنية الإنشاء:

1.8.9 يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتتميز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.

2.8.9 يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.

3.8.9 في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:

- أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى.
- ألا تحتوي على مواد خطرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.

4.8.9 أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.



5.8.9 يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات ومواقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع وتعالج في بركة أو برك رسوبية.

6.8.9 يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.

7.8.9 يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.

8.8.9 يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.

9.8.9 لا يسمح بتصنيع أية مواد بالقريبة أو المنتجع السياحي إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

9.9 الطاقة:

1.9.9 يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية .. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للقريبة/ المنتجع السياحي.

2.9.9 يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.



3.9.9 يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (كالمرآح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.

4.9.9 الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.

5.9.9 استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.

6.9.9 استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.

7.9.9 توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.

8.9.9 توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

10.9 المياه:

تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية، لذا يجب على المستثمر ما يلي:



110.9 الاستعانة بخبير لتقييم الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.

210.9 عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.

310.9 ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود 5-1 جالون / مرة تصريف أو اقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.

410.9 ضرورة استخدام اكسسورات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام.

510.9 إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.

610.9 استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.

710.9 استخدام تصاميم هيدروليكية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.

810.9 تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.

910.9 استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.

11.9 التخلص من المخلفات:

111.9 يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنسب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.



2.11.9 ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.

3.11.9 ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع القرية أو المنتجع السياحي، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.

4.11.9 يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلباً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.



القسم العاشر: (اشتراطات الأمن والسلامة)

كراسة الشروط والمواصفات



10 اشتراطات الأمن والسلامة:

1.10 الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2.10 استمرار الإضاءة:

يجب استمرار الإضاءة وتوزيعها بشكل مناسب على كامل المشروع وفي حال وجود عطل في أحد أعمدة الانارة يلتزم المستثمر بالإصلاحات بشكل سريع.

3.10 تأمين وسيلة اتصال:

يجب على المستثمر أن يجيز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

4.10 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المحلات التجارية الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/ق/2/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

5.10 المسؤولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



القسم الحادي عشر: (المرفقات والملاحق)

كراسة الشروط والمواصفات



11 المرافقات (الملاحق):

1.11 نموذج العطاء:

الموقر،،

سعادة / رئيس بلدية محافظة رابغ

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة رابغ لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة منتج سياحي) وحيث تم شراؤنا لكراصة 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 هذا حسب الأسعار الموضحة في الجداول التالية:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل قيمة الضريبة المضافة	
رقماً	كتابة

قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل قيمة الضريبة المضافة	
رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراصة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن 25% من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة بالكراصة.

اسم الشركة أو المؤسسة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من:	بتاريخ
نوع النشاط	
رقم الهاتف	رقم الجوال
صندوق البريد	الرمز البريدي
العنوان الوطني	
البريد الالكتروني	
رقم الفاكس	
الاسم	التوقيع



2.11 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة رابغ

رفع مساحي



اسم المخطط	موقع منتجع سياحي على الواجهة البحرية
الموقع	الكورنيش رابغ
رقم الاعتماد	ر / 1 / 16
اسم المالك	بلدية محافظة رابغ
تاريخ الاعداد	1447 / 04 / 22 هـ
مقياس الرسم	1 : 7500

الحدود	الذراع	
شارع بعرض 20 متر	بطول 553.32 متر	شمال
شارع بعرض 15 متر	بطول 789.89 متر	جنوب
شارع بعرض 20 متر	بطول 554.17 متر	شرق
شارع بعرض 20 متر	بطول 388.17 متر	غرب
(ثلاثة مائة و واحد و ثلاثون ألف و تسعة مائة و واحد و عشرون متر مربع)		المساحة
2,331,921.48		



3.11 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر: محضر تسليم موقع

بيانات المستثمر				
فئة المستثمر	نوع الشركة	اسم الشركة	رقم السجل التجاري	رمز 007
تاريخ اصدار السجل التجاري	تاريخ انتهاء السجل التجاري	مدينة عضوية الغرفة التجارية	رقم المشاءة	رقم تسجيل المنشأة
رقم الهاتف		رقم الفاكس	البريد الالكتروني	

العنوان الوطني			
المدينة	الحي	اسم الشارع	رقم المبنى
صندوق البريد		الرمز البريدي	

بيانات الموقع				
وصف الموقع				
رقم الموقع	نوع الموقع / العقار	مساحة الموقع	الحي	الشارع

بيانات العقد			
اسم الفرصة-المشروع		نوع الفرصة	رقم الفرصة الاستثمارية
رقم العقد	مدة العقد	تاريخ توقيع العقد	تاريخ تسليم العقد
قيمة الايجار السنوية	قيمة العقد الاجمالية	قيمة فترة التجهيز	نسبة فترة التجهيز

انه في يوم () الموافق (---/--/--)م المحدد لتسليم الموقع المحدد بياناته أعلاه فقد تم الوقوف على الموقع ومعاينته وقد وجد الاتي:



- لا توجد عوائق تمنع من تسليم الموقع للمستثمر ويعتبر تاريخ المحضر هو بداية العقد والانتفاع بالموقع.
- توجد بعض العوائق التي تمنع تسليم الموقع للمستثمر وهي كما يلي:

ملاحظات

إقرار المستثمر

أقر بأنني استلمت بموجب هذا المحضر العقار الموضح بياناته أعلاها وذلك في يوم () الموافق (---/--/--)م بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلت على حاله في تاريخ استلامه.

الاعتماد

اسم المندوب	البريد الإلكتروني	التوقيع	الجهة التي يمثلها المندوب

الختم الرسمي

4.11 إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:



1.4.11 اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

2.4.11 اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايمة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/26هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
- جدول تصنيف المخالفات البلدية.

3.4.11 اطلع على القرار المساحي (الكروكي التنظيمي) وما ورد به من تعليمات وملاحظات.

4.4.11 عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم	الهوية الوطنية
رقم الجوال	رقم الهاتف
التوقيع	التاريخ

الختم الرسمي