

بلدية  
مكايل



## كراسة الشروط والمواصفات

### تشغيل منطقة السباحة

وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية  
والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ  
البحري بمركز السعيدة

## فهرس محتوى الكراسة

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات ..... 6
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات ..... 7
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى ..... 8
- 1- مقدمة ..... 9
- 2- وصف العقار ..... 10
- 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم ..... 11
- ١/٣ من يحق له دخول المنافسة: ..... ١١
- ٢/٣ لغة العطاء: ..... ١١
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات: ..... ١١
- ٤/٣ موعد تقديم العطاءات: ..... ١١
- ٥/٣ موعد فتح المظاريف: ..... ١١
- ٦/٣ تقديم العطاء: ..... ١٢
- ٧/٣ كتابة الأسعار: ..... ١٢
- ٨/٣ مدة سريان العطاء: ..... ١٢
- ٩/٣ الضمان: ..... ١٢
- ١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان: ..... ١٣
- ١١/٣ مستندات العطاء: ..... ١٣
- ١٢/٣ سرية المعلومات: ..... ١٣
- 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء ..... 14
- ١/٤ دراسة الشروط والواردة بالكراسة: ..... ١٤
- ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة: ..... ١٤
- ٣/٤ معاينة العقار: ..... ١٤
- 5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ..... 15
- ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات: ..... ١٥
- ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف: ..... ١٥

- ٣/٥ سحب العطاء: ..... ١٥
- ٤/٥ تعديل العطاء: ..... ١٥
- ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف: ..... ١٥
- 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع ..... 16**
- ١/٦ الترسية والتعاقد: ..... ١٦
- ٢/٦ تسليم الموقع: ..... ١٦
- 7- الاشتراطات العامة ..... 17**
- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع: ..... ١٧
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ: ..... ١٧
- ٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: ..... ١٧
- ٤/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ: ..... ١٧
- ٥/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: ..... ١٧
- ٦/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له: ..... ١٨
- ٧/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ..... ١٨
- ٨/٧ موعد سداد الأجرة السنوية: ..... ١٨
- ٩/٧ ضريبة القيمة المضافة: ..... ١٨
- ١٠/٧ متطلبات الأمن والسلامة: ..... ١٨
- ١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة: ..... ١٩
- ١٢/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد: ..... ١٩
- ١٣/٧ أحكام عامة: ..... ١٩
- 8- الاشتراطات الخاصة ..... 20**
- ١/٨ مدة العقد: ..... ٢٠
- ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء: ..... ٢٠
- ٣/٨ عناصر المشروع: ..... ٢٠
- ٤/٨ مواقف السيارات: ..... ٢١
- ٥/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: ..... ٢٢

- ٦/٨ الاشتراطات الأمنية: ..... ٢٢
- ٧/٨ تأمين غرفة إسعاف أولية: ..... ٢٢
- ٨/٨ اللوحات الدعائية: ..... ٢٣
- ٩/٨ العاملون: ..... ٢٣
- ١٠/٨ مواعيد العمل: ..... ٢٣
- ١١/٨ الألعاب: ..... ٢٣
- ١٢/٨ شاطئ السباحة: ..... ٢٤
- ١٣/٨ دورات المياه: ..... ٢٥
- ١٤/٨ إدارة الملاعب بمنطقة الشواطئ: ..... ٢٦
- ١٥/٨ مسبح ذوي الاحتياجات الخاصة: ..... ٢٦
- ١٦/٨ الأجرة مقابل الدخول: ..... ٢٦
- ١٧/٨ طريقة دفع الرسوم: ..... ٢٦
- 9- الاشتراطات الفنية: ..... 27**
- ١/٩ تجديد المنطقة الشاطئ: ..... ٢٧
- ٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: ..... ٢٧
- ٣/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ..... ٢٨
- ٤/٩ الاشتراطات الإنشائية: ..... ٢٨
- ٥/٩ الاشتراطات الكهربائية: ..... ٢٨
- ٦/٩ الاشتراطات الميكانيكية: ..... ٢٩
- ٧/٩ اشتراطات الأعمال الصحية: ..... ٢٩
- 10- اشتراطات الأمن والسلامة: ..... 30**
- ١/١٠ الإجراءات الوقائية: ..... ٣٠
- ٢/١٠ استمرار الإضاءة: ..... ٣٠
- ٣/١٠ منع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة: ..... ٣٠
- ٤/١٠ خطة الطوارئ: ..... ٣٠
- ٥/١٠ تدريب العاملين: ..... ٣٠

- ٦/١٠ الإسعافات الأولية: ..... ٣٠
- ٧/١٠ خزانات الوقود: ..... ٣١
- ٨/١٠ تأمين وسيلة اتصال: ..... ٣١
- ٩/١٠ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني: ..... ٣١
- ١٠/١٠ المسؤولية عن الحوادث: ..... ٣١
- ١/١١ نموذج عطاء في مزايده يقدم داخل ظرف مختوم. .... ٣٢
- ٢/١١ المخطط العام للمواقع (كروكي الواقع) ..... ٣٣
- ٣/١١ محضر تسليم العقار ..... ٣٤
- ٤/١١ إقرار المستثمر ..... ٣٥
- ٥/١١ نموذج العقد ..... ٣٦

## أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني ([Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق -من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١ نموذج العطاء		
٢ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يومًا من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي		
٧ صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية		
٨ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٩ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة سارية المفعول		
١٠ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١١ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)		

## ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو مشروع تشغيل منطقة السباحة وإنشاء وتشغيل وصيانة الشاطئ البحري بالسعيدة للأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم
العقار	هو موقع تحدده البلدية ، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة عسير
البلدية	محاليل عسير
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة العامة	هو طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايمة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

## ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده البلدية	
موعد الإخطار بالترسيه	تحده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فأن 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 الموقع 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	



## 1-مقدمة

ترغب بلدية محال عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص **(تشغيل منطقة السباحة - وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ البحري بمركز السعيدة)**، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرص الاستثمارية المتاحة ويحقق البلدية أهدافها. وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية: أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa). أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"



## 2- وصف العقار

تشغيل منطقة السباحة - وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ البحري بمركز السعيدة		النشاط	
مواقع سباحة وترفيه ومطاعم ومقاهي وألعاب وملاعب رياضية وأكشاك بيع أغذية خفيفة ومحلات بيع تجزئة ودورات المياه والمرأوش		مكونات النشاط	
الموقع الاول			
المدينة: محافظة محال عسير		موقع العقار	
الحي: الواجهة البحرية بمركز السعيدة			
نوع العقار: منطقة سباحة+شاطئ		حدود العقار	
الشارع: طريق الكورنيش			
الشمال	شارع اسفلت بعرض ٢٠ متر		
الجنوب	البحر الأحمر		
الشرق	أرض حكومية		
الغرب	أرض حكومية		
مساحة منطقة السباحة		٧٩٤٠ م٢	
مساحة الشاطئ		٢٠٥٤٠١٠ م٢	
دورات مياه – ألعاب أطفال		الخدمات المقامة بالعقار	

- التزامات المستثمر في موقع العقار
- يقوم المستثمر بتنفيذ الخدمات المطلوب منه في موقع العقار المذكورة في مكونات النشاط
- يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع حسب مواصفات المشهد الحضري وحسب الأنظمة والتعليمات المنظمة لذلك
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على الخدمات المقامة بالموقع

### 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### ١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (تشغيل مناطق السباحة والشواطئ البحرية - وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ البحري بمركز السعيدة) التقدم في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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 المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٢/٣ 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.

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات المطبوعة من موقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" ويتم تسليم الضمان البنكي باليد لإدارة الاستثمارات، والحصول على إيصال يثبت تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: بلدية مكايل

ص.ب. \_\_\_\_\_ الرمز البريدي \_\_\_\_\_.

#### ٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٥/٣ موعد فتح المظاريف:

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



### ٦/٣ تقديم العطاء:

١/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة وذلك طباعة أو كتابة بالمداد والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٤/٦/٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

### ٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

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

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

٣/٧/٣ 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.

### ٨/٣ مدة سريان العطاء:

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

### ٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما

يجب أن يكون خطاب الضمان ساريًا لمدة لا تقل عن (٩٠) يومًا من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢/٩/٣ تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي أو ضمان بنكي يمثل (٥%) من قيمة العرض في حالات البيع ويستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان.

### ١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

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

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

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

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

٥/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/١١/٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٧/١١/٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٨/١١/٣ 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 أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٩/١١/٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١٠/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

### ١٢/٣ سرية المعلومات:

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

#### 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### ١/٤ دراسة الشروط والواردة بالكراسة:

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

##### ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

##### ٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه 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 تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## 5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة في أي من الحالات الآتي بياناتها:

- ١ / إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- ٢ / إذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- ٣ / إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤/٥ 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.

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

## 6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/١/٦ الترسية والتعاقد:

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

٢/١/٦ 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، يعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

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

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

### ٢/١/٦ تسليم الموقع:

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

٢/٢/٦ 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.



## 7- الاشتراطات العامة

### ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليه الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية البلدية ومع شركة الكهرباء.

### ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم برنامجًا زمنيًا للتنفيذ، متضمنًا المراحل المختلفة للتشغيل والصيانة الخاصة بالمواقع محل المنافسة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بعمل تعديلات قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١/٤/٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقًا للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢/٤/٧ يلتزم المستثمر تلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٤/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٤/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقًا للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

### ٥/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

#### ٦/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

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

#### ٧/٧ 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 خطيه من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ٨/٧ 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 وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ٩/٧ ضريبة القيمة المضافة:

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

#### ١٠/٧ متطلبات الأمن، والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١٠/١٠/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١٠/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١٠/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٤/١٠/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٥/١٠/٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/١٠/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

#### ١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

#### ١٢/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.  
٢/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

#### ١٣/٧ أحكام عامة:

١/١٣/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.  
٢/١٣/٧ لتقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.  
٣/١٣/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.  
٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.

## 8- الاشتراطات الخاصة

### ١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) (خمس عشرة سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### ٣/٨ عناصر المشروع:

١. يلتزم المستثمر بعمل تصميم متكامل وهوية لكافة محتويات المشروع وفق أفضل الممارسات العالمية لإدارة وتشغيل مناطق السباحة والشواطئ واعتماده من البلدية وترميم وصيانة وتشغيل كافة محتويات المشروع طوال الفترة التعاقدية.
٢. يلتزم المستثمر بإنشاء وصيانة وتشغيل المطاعم والكافيهات.
٣. يمكن للمستثمر إنشاء الأكشاك بعد أخذ الموافقات على التصاميم والمواد من البلدية لبيع المأكولات خفيفة أو المشروبات أو الأغراض التذكارية أو أي نشاط آخر.
٤. يلتزم المستثمر بتزويد المبنى بنظام إطفاء الحرائق.
٥. يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة دورات المياه من الداخل والخارج حسب الهوية لمواصفات واشتراطات إدارة الواجهات البحرية وإنشاء مراوش وغرفة تغيير الملابس داخل دورات المياه.
٦. يلتزم المستثمر بتنظيف الرمل الحالي لكامل الشاطئ ورمل منطقة السباحة.
٧. يلتزم المستثمر بتوفير رجال أمن للحفاظ على أمن ومراقبة سلوكيات المرتادين.
٨. يلتزم المستثمر بمكافحة الحشرات على الشاطئ.
٩. يلتزم المستثمر بإنشاء عدد (٣) أبراج مراقبة للإنقاذ في الموقع المشار اليه في وصف العقار.
١٠. يلتزم المستثمر بوضع لوحات ارشادية بخصوص النظافة.
١١. يلتزم المستثمر بإنارة كامل الشاطئ حيث يجب أن تكون الإنارة مناسبة للشاطئ.
١٢. يلتزم المستثمر بوضع حاويات للنفايات للمرتادين وأن بشكل جمالي.

١٣. يمكن للمستثمر إضافة النشاطات والألعاب المائية.
  ١٤. يمكن للمستثمر إضافة جلسات على سطح المبنى بعد عمل دراسة من مكتب هندسي معتمد لدى البلدية عن مدى تحمل المبنى وفي حال عدم تحمل المبنى يتم عمل دراسة إنشائية لإمكانية تحمل المبنى بعد الرفع للجهات المختصة بالبلدية للموافقة.
  ١٥. يلتزم المستثمر بعمل تقييم الأثر البيئي.
  ١٦. يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات من الإدارات المعنية للبلدية على تنفيذ المشروع.
  ١٧. يلتزم المستثمر باللوائح التنظيمية والضوابط والإجراءات الصادرة من الهيئة السعودية للبحر الأحمر.
  ١٨. توفير منقذين بحريين وغواصين بالإضافة الى وضع حدود سباحة امنة وشبك حماية من اسماك القرش.
  ١٩. يلتزم المستثمر بعدم تصريف الزيوت ومياه الصرف الصحي الى البحر والتسبب بالتلوث البيئي.
  ٢٠. يلتزم المستثمر بتوفير المنظمين وحراس الأمن والمنقذين حسب حاجة الموقع لضمان سلامة المرتادين.
  ٢١. يلتزم المستثمر بعدم إغلاق الموقع وحجب رؤية مياه البحر للزوار وضمان عدم حدوث أي تشوه بصري.
  ٢٢. على المستثمر الالتزام بالاشتراطات الخاصة بوزارة البلديات والإسكان والبلدية حسب طبيعة كل نشاط ولا تقتصر على الالتزام بضوابط تأجير العقارات البلدية لغرض إقامة الأنشطة والفعاليات المؤقتة الخاصة والالتزام باشتراطات مواقع الفعاليات والأسواق الموسمية المؤقتة ودليل دورات المياه العامة المتنقلة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
  ٢٣. يلتزم المستثمر بإقامة سياج أو سور حول منطقة المسبح وفق المواصفات الفنية المعتمدة من الجهة المختصة، بما يضمن تحقيق متطلبات السلامة العامة لمرتادي المسبح،
  ٢٤. يلتزم المستثمر بصيانة السور بشكل دوري وضمان سلامته طوال فترة العقد الاستثماري.
- ٤/٨ مواقف السيارات:**
١. توفير موقف سيارة لكامل منطقة الشاطئ.
  ٢. توفير مواقف سيارات لمرتادي منطقة شاطئ بواقع موقف سيارة لكل ٢٠م<sup>٢</sup> من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال..
  ٣. تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع (٠%) من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥م<sup>٢</sup> مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
  ٤. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
  ٥. في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.

٦. عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### ٥/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١. يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الكورنيش وملحقاته والأراضي الأخرى المستثمرة.
٢. يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
٣. يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
٤. يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٥. يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والألعاب الكهربائية دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).
٦. يجب على المستثمر أن يوفر نسخة كاملة من المخططات وكتالوجات الألعاب، مطبوعة أو الكترونية وذلك بصفة دائمة بالمركز.

#### ٦/٨ الاشتراطات الأمنية:

١. يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
٢. يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
٣. يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
٤. يجب تركيب كاميرات داخل منطقة الشاطئ، بها خاصية التسجيل الرقمية.
٥. يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل منطقة الشاطئ.
٦. يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
٧. يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
٨. يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.
٩. يجب مراعاة تحقيق متطلبات السلامة الواجب توافرها في ألعاب الأطفال.

#### ٧/٨ تأمين غرفة إسعاف أولية:

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

#### ٨/٨ اللوحات الدعائية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمنطقة الشاطئ والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية.

#### ٩/٨ العاملون:

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين للمنطقة الشاطئ والنشاطات القائمة به ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥٠٠٠ وف في ١١/١٠/١٤١٣هـ.

#### ١٠/٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية للمنطقة الشاطئ ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها

#### ١١/٨ الألعاب:

١. يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والآلات اللازمة لممارسة الألعاب
٢. يجب على المستثمر أن يراعى أن تكون جميع الألعاب والآلات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية إن وجدت أو المواصفات العالمية في حالة عدم وجودها.
٣. يجب أن تكون كل آلة أو لعبة مصحوبة بمخططات وكتالوجات تفصيلية باللغتين العربية والانجليزية على الأقل توضح أجزاءها، ودقائق مكوناتها، وطرق تركيبها، وتشغيلها، وصيانتها، وإصلاحها.
٤. في حال رغبة المستثمر في استغلال الواجهة البحرية لإقامة الرياضات أو النشاطات البحرية ومناطق للسباحة فيجب اشعار البلدية أولاً برغبته في إقامة هذه الأنشطة وأن يتم رفع المستندات والمواصفات والالتزامات للجهات المختصة للحصول على الموافقة والتراخيص المتعلقة لنفس الأنشطة، وفي حالة رفضت الجهات المختصة لا يحق للمستثمر إلغاء عقد المشروع أو طلب تعويض، أما في حالة الموافقة عند صدور التراخيص اللازمة يتم الالتزام بالشروط التالية:

٥. يلتزم المستثمر بتنظيف وصيانة الواجهة البحرية بما قد يشمل من شواطئ وانارة وسقالات وأعمال الألعاب البحرية وغيرها من العناصر القائمة طوال مدة العقد وعلى حسابه الخاص وعالية العناية التامة بكل ما يتبع للشاطئ، وفي حالة تقصيره أو إهماله أو حدوث أية خسائر أو تلفيات يلتزم المستثمر بعمليات الإصلاح أو تغيير ما تلف وتعويض البلدية عن أية أضرار تلحق بها من جراء ذلك كما يلتزم بتسليمه بحالة تشغيلية جيدة في نهاية العقد.
٦. المقصود بالألعاب والنشاطات البحرية هي ألعاب خفيفة حركية لا يوجد بها محركات ولا مخلفات بنزين أو زيوت ولا تعيق ولا تسبب خطر للزوار.
٧. يكون المستثمر مسؤول مسؤولية كاملة عن أي حوادث أو أضرار تحدث بالموقع.





٨. توفير موقع مخصص لحرس الحدود في حال طلبهم ذلك.
٩. توفير جميع الوسائل الخاصة بالألعاب البحرية ووسائل الامن والسلامة على ان يتم الالتزام باشتراطات حرس الحدود والجهات المختصة.
١٠. توفير أبراج للمراقبة والإنقاذ على شاطئ السباحة بعد أخذ موافقة حرس الحدود والجهات المختصة (يتم الاتفاق مع البلدية على معايير الأبراج وأعدادها).
١١. يحق للمستثمر أخذ مبلغ مالي كحق انتفاع على الألعاب المائية للشخص الواحد.

#### ١٢/٨ شاطئ السباحة:

١. يلتزم المستثمر بتنظيف الرمل الحالي لكامل الشاطئ وصيانة كامل الشاطئ حسب اشتراطات ومعايير البلدية.
٢. يلتزم المستثمر بتوفير رجال أمن للحفاظ على أمن ومراقبة سلوكيات المرتادين على الشواطئ الرملية وملحقاتها.
٣. يلتزم المستثمر بمكافحة الحشرات على الشواطئ الرملية وملحقاتها.
٤. يلتزم المستثمر بالصيانة الدورية للمراوش ودورات المياه وغرف تبديل الملابس وتنظيفها بشكل دائم، وتوفير مستلزمات دورات المياه من مناديل وصابون لغسيل اليدين وأدوات نظافة وغيرها.
٥. يلتزم المستثمر بتوفير عامل رقابة واحد على الأقل لكل برج مراقبة والذي يبلغ عددها (٢) أبراج على كامل الموقع، على أن يكون العمال متدربين محترفين وذات خبرة في الرقابة والإنقاذ ومدرّبين على الإسعافات الأولية حيث يتطلب التدخل السريع منهم عند حدوث أي حالة غرق أو تشنج أو أي حالة طارئة تحدث على المتواجدين في مناطق السباحة.
٦. الاكشاك التي تحت أبراج المراقبة تكون فقط لأغراض السباحة (مناشف + اكسسوارات ومستلزمات وملحقات السباحة + كريمات التشميس + مظلات وكراسي للبيع أو الإيجار) ولا تستخدم لأي غرض اخر سواء كان مأكولات أو شروبات أو أي أغراض أخرى.
- يلتزم المستثمر بالأوقات التالية والتي يكون مسموح بها السباحة (من شروق الشمس إلى غروب الشمس) ويتكفل المستثمر بتبليغ المتواجدين في الشاطئ بالخروج منه عند غروب الشمس وذلك عن طريق صافرات انذار من عاملين الرقابة على سبيل المثال أو موظفي الأمن ووضع لوحة توضح أوقات السباحة المسموحة بها بعد موافقة البلدية على تصميم اللوحة ومكان وضعها.
٧. يحق للمستثمر أخذ رسوم لا تتعدى مبلغ (٢ ريال) لدخول دورات المياه بالشاطئ والذي يتوفر به ما يلي:

- مراوش.
- مغاسل ودورات مياه.
- غرف لتبديل الملابس.







٨. يفضل أن يقوم المستثمر بعمل بوابة الكترونية للمبنى ليتم تسهيل عمليات الدفع وتنظيم عمليات الدخول والخروج وعدم تدافع المرتادين.
٩. يلتزم المستثمر بتوفير خزائن لحفظ الأمتعة الشخصية في المكان المحدد من البلدية ويحق له أخذ رسوم عليها بحيث لا تتعدى مبلغ (٥ ريال) لكل ساعة، وعلى المستثمر تقديم فكرة آلية فتح وقفل الخزانة وكيفية الدفع، مع أخذ الموافقة عليها من البلدية قبل العمل بها.

### ١٣/٨ دورات المياه:

#### التزامات المستثمر:

١. يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة دورات مياه اعتيادية
٢. يلتزم المستثمر بعمل بوابة الكترونية ليتم تسهيل عمليات الدفع وتنظيم عمليات الدخول والخروج وعدم تدافع المرتادين.
٣. يلتزم المستثمر بالصيانة الدورية لدورات المياه وتنظيفها بشكل دائم، وتوفير مستلزمات دورات المياه من مناديل وصابون لغسيل اليدين وأدوات نظافة وغيرها.
٤. يحق للمستثمر أخذ رسوم لدخول دورات المياه بحيث لا تتعدى مبلغ (٢ ريال) لدورات المياه العادية
٥. يلتزم المستثمر في حالة تقصيره أو إهماله أو حدوث أية خسائر أو تلفيات بإصلاح أو تغيير ما تلف وتعويض البلدية عن أية أضرار تلحق بها من جراء ذلك ويلتزم بتسليمه بحالة تشغيلية جيدة في نهاية العقد.
٦. يلتزم المستثمر بتشغيل دورات المياه لمدة (٢٤) ساعة يومياً طوال أيام الأسبوع.
٧. يلتزم المستثمر بتوفير عاملات نظافة لحمامات النساء وعمال نظافة لحمامات الرجال لدورات المياه وتوفير وسيلة نقل لهم ذلك بالطريقة السائدة التي تتلاءم مع القوانين بالمملكة العربية السعودية.
٨. يجب على المستثمر إلزام جميع عماله أو موظفيه ارتداء الملابس اللائقة والمميزة أو لبس بدل أفر هول وأن تحمل الملابس شعار البلدية واسم الشخص وشعار المستثمر وعلى المستثمر أن يضمن نظافة منسوبيه ونظافة ملابسهم وحسن مظهرهم وضمان وجود ملابس وأزياء أو أفر هول بديلة جاهزة للاستعمال عند الحاجة.
٩. يلتزم المستثمر بضرورة حث عمالته على الانضباط وحسن السيرة والسلوك والالتزام بتعاليم الدين الإسلامي الحنيف.
١٠. يكون المستثمر مسؤولاً عن توفير الحافلات أو الأوتوبيسات اللازمة لانتقال عماله من وإلى مواقع العمل.
١١. يلتزم المستثمر باستبدال المواد التالفة في دورات المياه بنفس نوعية وجودة المواد الحالية وبعد إطلاع وأخذ الموافقة من الجهة المشرفة في البلدية.





١٢. يجب القيام بجميع أعمال النظافة الخاصة بدورات المياه داخلياً وخارجياً دون استثناء وحسب توجيهات الجهة المشرفة.

١٣. يلتزم المستثمر بتوفير المياه النقية بصفة دائمة بدورات المياه على مدار الساعة.

١٤. يلتزم المستثمر بتوصيل المياه والصرف الصحي بشكل مباشر مع شركة المياه الوطنية وفي حالة تم أي نقصان من المياه او لم تتم عملية الصرف سواء من تقصير أو خلل من شركة المياه الوطنية يلتزم المستثمر بتوفير وايتات للمياه نظيفة صالحة للشرب ووايتات للصرف الصحي.

#### ١٤/٨ إدارة الملاعب بمنطقة الشواطئ:

١. يجب أن يدير الملعب شخص سعودي الجنسية لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثين سنة، وأن يكون متواجداً بالمركز باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.
٢. تكون الأفضلية في التوظيف بالمراكز الرياضية من فنيين ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.
٣. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الملاعب بصفة مستمرة.
٤. يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للملاعب، وجميع أجزائه، وأدواته، ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.
٥. يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

#### ١٥/٨ مسبح ذوي الاحتياجات الخاصة:

يلتزم المستثمر بصيانة وتشغيل المسبح المخصص لذوي الاحتياجات الخاصة

#### ١٦/٨ الأجرة مقابل الدخول:

لا يحق للمستثمر أخذ أي رسوم على الأشخاص أثناء الجلوس أو التجول أو السباحة في أنحاء الكورنيش.

#### ١٧/٨ طريقة دفع الرسوم:

يلتزم المستثمر بأن تكون طريقة دفع الرسوم لخدمات منطقة الشاطئ عبر الطرق بطاقات الائتمان والرقمية الذكية والخصم، وأنظمة الدفع عبر الهاتف المحمول أو عبر أحد التطبيقات الرقمية المصرحة في ذلك.



## 9- الاشتراطات الفنية

### ١/٩ تجديد المنطقة الشاطئ:

١. يلتزم المستثمر بتجديد المنطقة الشاطئ بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي وظيفته بطريقة سليمة.
٢. في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية فإنه لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

### ٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٢. 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.
٣. 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.
٤. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٥. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٦. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



### ٣/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

### ٤/٩ الاشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
٣. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٤. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...إلخ.
٥. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٦. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية تقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
٧. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.
٨. لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
٩. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
١٠. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والاسكان.

### ٥/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١. استعمال الكابلات والأسلاك الكهربائية غير القابلة للاحتراق، وأن تتم جميع التوصيلات بمعرفة مختصين وطبقاً للمواصفات القياسية السعودية.

٢. أن تحتوي كل منطقة على عدد مناسب من قواطع التيار الكهربائي مع توفير الحماية ضد الأحمال الزائدة.
٣. تأريض جميع التوصيلات الكهربائية خاصة تلك المتصلة بالألعاب الكهربائية.
٤. أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية تلك المتعلقة بالألعاب الكهربائية مخفية وبعيدة عن متناول الجمهور، وعن أماكن الانتظار والتنزه.
٥. أن تكون الإضاءة كافية في جميع أنحاء المنتزه الترفيهي، كما يجب أن تكون المصابيح من الأنواع الثابتة وغير القابلة للانفجار.
٦. تزويد جميع الألعاب الكهربائية بمفاتيح لقطع التيار الكهربائي توضع في المكان.
٧. عزل مولدات الكهرباء عن أماكن وجود الجمهور، كما يجب أن تكون غرف المولدات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، كما يجب الإشارة إليها بلوحة كبيرة (خطر ممنوع الاقتراب).

#### ٦/٩ الاشتراطات الميكانيكية:

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

#### ٧/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

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

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

يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع حسب مواصفات المشهد الحضري.



## 10- اشتراطات الأمن والسلامة

### ١/١٠ الإجراءات الوقائية:

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

### ٢/١٠ استمرار الإضاءة:

يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة وجود الجمهور بالمنطقة الشاطئ.

### ٣/١٠ منع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة:

يجب إحاطة كل آلة أو لعبة بسياج لمنع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة في حالة التشغيل وذلك لمنع الحوادث والإصابات.

### ٤/١٠ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء منطقة الشاطئ في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

### ٥/١٠ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين بالمنطقة الشاطئ على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

### ٦/١٠ الإسعافات الأولية:

١. على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.
٢. يوفر المستثمر سيارة إسعاف على الأقل وبحيث تكون مجهزة تجهيزاً كاملاً بمعدات الإنعاش والأكسجين وتخصص لنقل المصابين إلى المستشفى لعلاجهم.
٣. يلتزم المستثمر بالاتفاق مع طبيب أو أكثر من المقيمين بالقرب من موقع المنطقة الشاطئ، وذلك لاستدعائهم في الحالات التي تستدعي ذلك بشرط ألا يستغرق حضوره أكثر من عشر دقائق في جميع الأحوال.



#### ٧/١٠ خزانات الوقود:

١. يجب على المستثمر أن يراعى عزل خزانات الوقود عن أماكن وجود الجمهور، كما يجب إنشاء تلك الخزانات وفقاً للمواصفات القياسية السعودية، وأن توضع عليها لوحات تحذيرية وعلى مسافة من موقعها تحمل عبارة (خطر ممنوع الاقتراب أو التدخين).
٢. يجب ألا يزيد المخزون من الوقود عن الحاجة الفعلية ليوم تشغيل واحد، وإذا دعت الضرورة إلى تخزين كميات أكبر، فيجب ألا يزيد المخزون عن الحاجة الفعلية لأسبوع تشغيل، وفي هذه الحالة يجب إقامة خزانات الوقود في مبان مستقلة عن الأطراف الخارجية وبعيداً عن مخارج الطوارئ، وبحيث لا تقل المسافة الآمنة التي تفصل بين الخزان وأقرب مكان لوجود الجمهور عن ٥٠ متراً وعن مباني المنطقة الشاطئ عن ١٠ أمتار.

#### ٨/١٠ تأمين وسيلة اتصال:

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

#### ٩/١٠ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

١. يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د ف في ١٤١٠/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

#### ١٠/١٠ المسؤولية عن الحوادث:

١. يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية 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.



## ١ / ١١ نموذج عطاء في مزايمة يقدم داخل ظرف مختوم.

المحترم:

معالي أمين منطقة عسير

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ \_\_\_\_/\_\_\_\_/١٤٤٤هـ المتضمن رغبتكم تشغيل منطقة السباحة - وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ البحري بمركز السعيدة \_\_\_\_، وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط 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.

\*\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (٢٠%) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة									
رقم السجل التجاري/المدني:									
صادرة من:									
نوع النشاط:									
هاتف:									
ص.ب:									
العنوان:									

التوقيع: \_\_\_\_\_

الاسم: \_\_\_\_\_



PROPOSED 3D RENDERING OF ZONING PROJECT

**الموقع العام**

**بيان الموقع**

تقع قطعة الأرض ببلدية محال

الطريق العام جهة جازان

مسجده موالحه

**التبيل المفسر**

حدود ملكية	—
شارع مسفلت	—
شارع تراب	—
أرض فضاء	▨

**الاحداثيات**

utm

النقاط	احداثي شمالي	احداثي شرقي
١	٤١,٤١٠.٦٠	١٨,٥٢٧٨٧٩
٢	٤١,٤٨٧١٥	١٨,٥٢٥٤٤٢
٣	٤١,٣٩٥٣٠	١٨,٥٢٥٥٣٦
٤	٤١,٣٩٠٤٤	١٨,٥٢٤٨١

**الموقع التفصيلي**

**الشمال**

مقياس الرسم

**الموقع التفصيلي**

المساحة الاجمالية ٥٤٠١٥,٠٠ م٢

البحر الاحمر

**الشمال**

بطول اجمالي للضلع الشمالي ٢٣٦,٠٠ متر

و يحدها شمالا شارع اسفلت بعرض ٢٠٠ متر

**الجنوب**

بطول اجمالي للضلع الجنوبي ٢٣١٩,٠٠ متر

و يحدها جنوبا البحر الاحمر

**الشرق**

بطول اجمالي للضلع الشرقي ٣٤٥,٠٠ متر

أرض حكومية

**الغرب**

بطول اجمالي للضلع الغربي ٩٢,٠٠ متر

أرض حكومية

**المساحة الاجمالية للقطعة ٥٤٠١٥,٠٠ متر مربع**

**المملكة العربية السعودية**

**وزارة الشؤون البلدية القروية**

**بلدية محال عسير**

**رفع مباح**

مدير استثمار

مدير ادارة التخطيط و النظم الجفرافية

ميسر البلدية

**فصل مانع آل مانع**

**احمد بن عامر العريبي**



### ٣/١١ محضر تسليم العقار

اسم المستأجر: \_\_\_\_\_ النشاط: \_\_\_\_\_

موقع العقار: \_\_\_\_\_

البلدية: بلدية محایل عسير

### حدود العقار

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول
شمالاً		
جنوباً		
شرقاً		
غرباً		

مساحة العقار ( \_\_\_\_\_ ) م<sup>٢</sup>

(أقرار)

حيث أجرت بلدية محایل على المستأجر \_\_\_\_\_ العقار الموضح بياناته أعلاه بغرض استخدامه في " تشغيل منطقة السباحة - وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ البحري بمركز السعيدة " بموجب عقد إيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه \_\_\_\_\_ بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم \_\_\_\_\_ بتاريخ \_\_\_\_/\_\_\_\_/١٤٤٤هـ، بعد أن قمت بمعاينة الموقع معانيه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك

ممثل البلدية:

اسم الشركة أو المؤسسة:

الإدارة:

يمثلها:

البلدية:

التوقيع:

اعتماد:

## ٤/١١ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
  - الاشتراطات البلدية والفنية للشواطئ البحرية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

التوقيع:

الختم:



## 0/11 نموذج العقد

الطرف الأول: بلدية محافظة محايل  
الطرف الثاني: ( )  
سجل تجاري رقم: ..... صادر من .....  
ويمثلها / .....  
العنوان / .....  
ت/ ..... ف/ ..... ج/ ..... ص. ب ..... محايل  
ويشار إليه في هذا العقد بالمستثمر.

### المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

الموقع: هي الأرض المملوكة للبلدية والمحددة مكانها في هذا العقد.  
العقار: هي الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
المشروع: هو المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه  
الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو  
الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.  
المنافسة الإلكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني  
(Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

### المادة الثانية: مستندات العقد

المستندات التالية مكتملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:  
١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.  
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.  
٣. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على  
اعتبارها ضمن مستندات العقد.

### المادة الثالثة: وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:  
موقع العقار: ..... الحي: .....  
المدينة: .....  
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)  
شمالاً:  
جنوباً:  
شرقاً:  
غرباً:  
مساحة العقار:  
المساحة الإجمالية: ( ) م<sup>٢</sup>

### المادة الرابعة: الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته في وصف العقار ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص  
له.

#### المادة الخامسة: مدة العقد

مدة العقد (١٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة: فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (٥%) خمسة في المئة من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء.

#### المادة السابعة: الإيجار السنوي

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

#### المادة الثامنة: التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة: الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد، ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

#### المادة العاشرة: الالتزام بالنشاط المحدد

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

#### المادة الحادية عشر: التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية

#### المادة الثانية عشر: الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧ / وف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

#### المادة الثالثة عشر: فسخ العقد



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

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. 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.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة عشر: إلغاء العقد

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

#### المادة الخامسة عشر: إلغاء العقد من قبل البلدية

دون الإخلال بما ورد في المادة (الرابعة عشر) الخاصة بإلغاء العقد يحق للبلدية إلغاء العقد في حالة وجود عوائق تحول دون تنفيذ المشروع على أن يتم إعادة ما دفعه المستثمر (القيمة الإيجارية السنوية)

#### المادة السادسة عشر: التأجير من الباطن أو طلب التنازل عن العقد

يلتزم المستثمر بعدم التأجير من الباطن أو طلب التنازل عن العقد إلا بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع وذلك بعد موافقة البلدية الخطية على ذلك وفي حالة الموافقة على التأجير يلتزم المستثمر بإشعار المستأجر قبل نهاية العقد بسنة لإخلاء الموقع وتزويد البلدية بصور من الإشعارات الثلاثة، ويكون المستثمر مسئول عن مستأجري الباطن وعن إخلائهم وعن أي مشاكل تنجم عنهم.

#### المادة السابعة عشر: المرافق والخدمات

يتحمل المستثمر مصاريف إيصال واستهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات الي العقار والبلدية غير ملزمة بتسديد فواتير اي من هذه الخدمات للعقار بموجب هذا العقد.

#### المادة الثامنة عشر: حماية الاشخاص والممتلكات

يلتزم المستثمر باتخاذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمن وقوع اية اضرار فد تلحق برواد الشاطئ المقترح تنفيذه طوال فتره ممارسته للنشاط ويكون وحدة مسؤولا عن اية حوادث او اصابات فد تلحق بالأشخاص او الممتلكات أيا كان نوعها وعلية وحدة تعويض المتضرر عما يلحق به من اضرار او اي اصابات.

#### المادة التاسعة عشر: حالات انتهاء العقد وسحب المشروع

١. انتهاء مدة العقد.
٢. وفاة المستثمر وعدم تقديم أي من الورثة خلال ستة شهور من وفاته بطلب خطي للبلدية للاستمرار بتنفيذ العقد من قبل مورثهم وبنفس الشروط.
٣. طلب البلدية خطياً من المستثمر (أثناء سريان العقد) تسليم العقار لدواعي التخطيط أو المصلحة العامة وعلى البلدية في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة.
٤. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ والإنشاء والتجهيز خلال الفترة الزمنية المعطاة له .
٥. إذا أخل المستثمر بتنفيذ أي من بنود العقد والشروط والمواصفات ولم يقم بإصلاح الخلل خلال شهر من تاريخ إنذاره من البلدية.



٦. إذا انسحب المستثمر من العمل أو تخلى عنه أو تركه أو تنازل عنه للغير من الباطن دون إذن خطي مسبق من البلدية.

٧. إذا ثبت أن قدم المستثمر أية هدية أو سلفه أو مكافأة أو وعد بها لأي من موظفي البلدية أو لأي شخص آخر له علاقة بموضوع العقد.

٨. إذا أفلس المستثمر أو طلب إشهار إفلاسه أو تم وضعه تحت الحراسة أو كان المستثمر شركة وتم تصفيتها

#### المادة العشرون: المنشآت المقامة على العقار

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

#### المادة الواحدة والعشرون: مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

#### المادة الثانية والعشرون: الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

#### المادة الثالثة والعشرون

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

#### المادة الرابعة والعشرون

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠% من قيمة الايجار السنوي

#### المادة الخامسة والعشرون

حرر هذا العقد من (نسختين أصلية) سلمت منها نسخة للطرف الثاني وأحتفظ الطرف الأول بنسخة.

والله الموفق،

( الطرف الأول )  
بلدية محافظة محایل

(الطرف الثاني)  
مؤسسة /

ويمثلها /