



بلدية  
محاييل



## كراست الشروط والمواصفات

### تشغيل منصة السباحة

إنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية  
والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ

البحري بمركز السعيدة



فرص

وزارة الاستثمار في المدن السعودية

FURAS | Saudi Cities Investment Gate



وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing

رؤية ٢٠٣٠  
المملكة العربية السعودية  
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



## 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 .....	11
٢/٣ لغة العطاء .....	11
٣/٣ مكان تقديم العطاءات .....	11
٤/٣ موعد تقديم العطاءات .....	11
٥/٣ موعد فتح المظاريف .....	11
٦/٣ تقديم العطاء .....	12
٧/٣ كتابة الأسعار .....	12
٨/٣ مدة سريان العطاء .....	12
٩/٣ الضمان .....	12
١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان .....	13
١١/٣ مستندات العطاء .....	13
١٢/٣ سرية المعلومات .....	13
4-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء .....	14
٤/٤ دراسة الشروط والواردة بالكراسة .....	14
٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة .....	14
٤/٣ معاينة العقار .....	14
٥/٤ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف .....	15
٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات .....	15
٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف .....	15





٣/٥ سحب العطاء:	١٥
٤/٥ تعديل العطاء:	١٥
٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:	١٥
٦-الترسية والتعاقد وتسلیم الموقّع	١٦
٧-الاشتراطات العامة	١٧
٨-الاشتراطات الخاصة	١٨
٩-مدة العقد:	٢٠
١٠-فترة التجهيز والإنشاء:	٢٠
١١-عناصر المشروع:	٢٠
١٢-مواقف السيارات:	٢١
١٣-اشتراطات التشغيل والصيانة:	٢٢
١٤-حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:	١٧
١٥-الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:	١٧
١٦-حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:	١٧
١٧-تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	١٧
١٨-استخدام الموقّع للغرض المخصص له:	١٨
١٩-التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	١٨
٢٠-موعد سداد الأجرة السنوية:	١٨
٢١-ضريبة القيمة المضافة:	١٨
٢٢-متطلبات الأمن والسلامة:	١٨
٢٣-إلغاء العقد للمصلحة العامة:	١٩
٢٤-تسليم الموقّع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:	١٩
٢٥-أحكام عامة:	٢٠



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





٣٠.....	٦/ الإسعافات الأولية:
٣١.....	٧/ خزانات الوقود:
٣١.....	٨/ تأمين وسيلة اتصال:
٣١.....	٩/ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:
٣١.....	١٠/ المسؤولية عن الحوادث:
٣٢.....	١١/ نموذج عطاء في مزايدة يقدم داخل ظرف مختوم
٣٣.....	١٢/ المخطط العام للمواقع (كروكي الواقع)
٣٤.....	١٣/ محضر تسليم العقار
٣٥.....	١٤/ إقرار المستثمر
٣٦.....	١٥/ نموذج العقد





## 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) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية وبواحة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل \_في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه 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	العنوان	البيان
هل مختوم؟	هل مرفق؟	
نموذج العطاء		١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		٤
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		٥
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٠٪) من قيمة العطاء السنوي		٦
صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية		٧
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		٨
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية سارية المفعول		٩
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		١٠
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)		١١

## ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو مشروع تشغيل منطقة السباحة وإنشاء وتشغيل وصيانة الشاطئ البحري بالسعيدية للأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم	<b>المشروع</b>
هو موقع تحدده البلدية ، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.	<b>العقار</b>
وزارة البلديات والإسكان	<b>الوزارة</b>
أمانة منطقة عسير	<b>الأمانة</b>
محاييل عسير	<b>البلدية</b>
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.	<b>مقدم العطاء</b>
هو طريقة لـتنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.	<b>المنافسة العامة</b>
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"	<b>المنافسة الإلكترونية</b>
كراسة الشروط والمواصفات	<b>الكراسة</b>

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدده البلدية	موعد الإخطار بالترسيه
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



## 1- مقدمة

ترغب بلدية محاييل 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 أي 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
موقع سباحة وترفيه ومطاعم ومقاهي والعاب ملاعيب رياضية وأكشاك بيع أغذية خفيفة ومحلات بيع تجزئة دورات المياه والمرابوش				مكونات النشاط
<b>الموقع الأول</b>				
الحي: الواجهة البحرية بمركز السعيدة	ال거리: شارع اسفلت بعرض ٢٠ متر	النقطة: مدخل عسير	الجهة: الشمال	موقع العقار
				الشارع: طريق الكورنيش
٣٤٠ متر	بطول	شارع اسفلت بعرض ٢٠ متر	الشمال	حدود العقار
٢٢١٩ متر	بطول	البحر الأحمر	الجنوب	
٩٢ متر	بطول	أرض حكومية	الشرق	مساحة منطقة السباحة
٥٤٠١٠ م	مساحة الشاطئ	أرض حكومية	الغرب	
دورات مياه - ألعاب أطفال				الخدمات المقامة بالعقار

- التزام 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 من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

١/٢/٣ 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 المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٣ 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 الخلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم 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 محایل

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:

- ١/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامه وذلك طباعة أو كتابة بالمداد والالتزام التام بما تفرض به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٢/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق 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 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية: يقدم العطاء في يوم موعد 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 ٩٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٤/٦ 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 عطائه أن يراعي ما يلي:

- ١/٧ 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 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٧ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٩/٣ الضمان:

- ١/٩ 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 سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتمديد عند الحاجة.

٢/٩/٣ تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي أو ضمان بنكي يمثل (٠٪) 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 البث 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 والتواقيع عليه من المستثمر، أو ممن يغوضه مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكيلاً رسميًّاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتواقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتواقيع 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 ارافق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٩/١١/٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.

١٠/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلوب 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 موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.



## 4-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٤/٢ 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 اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

### ٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة وفق الحدود المعتمدة وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

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

### ١/ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز البلدية 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 أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- ٣ / إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### ٢/ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### ٣/ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤/ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

### 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 تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

## 6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

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

١/١/٢ 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.

١/١/٣ يجوز 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.

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

١/١/٥ 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.

### ٦ تسليم الموقـع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسليم الموقـع 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.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقـع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطـي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## 7-الاشتراطات العامة

### ١/ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف.....وغيرها) للموقع على مسئوليته 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/ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلزム المستثمر أن يقدم برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

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

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

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

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

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

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

٤/٤ 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 والمخططات المعتمدة.

### ٥/ 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 مسؤوليهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

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

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

v التأثير من السطون 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 إيجاره وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٩/٧ ضرورة 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.

## ٧/ ا متطلبات الأرض، والسلامة:

يلزم المستثمر بما يلي:

٧/١٠) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الضرورية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعماال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

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

٧/١٠/٣ يلتزم المستثمرون بوضع لهجات إرشادية تهضم جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

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

٤/٥ 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، 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 (٦٢) وتاريخ ٢٠٢٠/١٢/٤هـ وتعديلاته.

#### ١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

١/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٢/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد ثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية 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 لتقدير 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 عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.

## ٨-الاشتراطات الخاصة

### ١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٠) (خمسة عشر سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمثل 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 المسموحة 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 المبني بنظام إطفاء الحرائق.
٥. يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة دورات المياه من الداخل والخارج حسب الهوية لمواصفات واستردادات 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 لحفظ على أمن ومراقبة سلوكيات المرتادين.
٨. يلتزم المستثمر بمكافحة الحشرات على الشاطئ.
٩. يلتزم المستثمر بإنشاء عدد (٣) أبراج مراقبة للإنقاذ في الموقع المشار إليه في وصف العقار .
  ١. يلتزم المستثمر بوضع لوحات ارشادية بخصوص النظافة.
  ٢. يلتزم المستثمر بإنارة كامل الشاطئ حيث يجب أن تكون الإنارة مناسبة للشاطئ.
  ٣. 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 إنسانية لإمكانية تحمل المبنى بعد الرفع للجهات المختصة بالبلدية للموافقة.
  ١٥. يتلزم المستثمر بعمل تقييم الأثر البيئي.
  ١٦. يتلزم المستثمر بالحصول على الموافقات من الإدارات المعنية للبلدية على تنفيذ المشروع.
  ١٧. يتلزم المستثمر باللوائح التنظيمية والضوابط والإجراءات الصادرة من الهيئة السعودية للبحر الأحمر.
  ١٨. توفير منقذين بحريين وغواصين بالإضافة إلى وضع ددود سباحة آمنة وشبك حماية من أسماك القرش.
  ١٩. يتلزم المستثمر بعدم تصريف الزيوت ومياه الصرف الصحي إلى البحر والتسبب بالتلوث البيئي.
  ٢٠. يتلزم المستثمر بتوفير المنظمين وحراس الأمن والمنقذين حسب حاجة الموقع لضمان سلامة المرتادين.
  ٢١. يتلزم المستثمر بعدم إغلاق الموقع وحجب رؤية مياه البحر للزوار وضمان عدم حدوث أي تشوّه 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 موقع الفعاليات والأسواق الموسمية الموقتة ودليل دورات المياه العامة المتنقلة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
  ٢٣. يتلزم المستثمر بإقامة سياج أو سور حول منطقة المسبح وفق المواصفات الفنية المعتمدة من الجهة المختصة، بما يضمن تحقيق متطلبات السلامة العامة لمرتادي المسبح.
  ٢٤. يتلزم 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 شاطئي بواقع موقف سيارة لكل **٥٠ متر** من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال..
  ٣. تخصيص مواقف لسيارات المعاين بواقع **(%)** من المواقف العامة، وبحد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاين عن **٢٥ مترًا** مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين 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 للشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### **٥/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:**

١. يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الكورنيش وملحقاته والاراضي الأخرى المستمرة.

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 الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

٤. يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (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 دوريًا 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 هيدروليكيّة.

٢. يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأشواط 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 للشتراطات 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:

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

## ٩/٨ العاملون:

يلزム المستثمر بأن يحصل جميع العاملين لمنطقة الشاطئ والنشاطات القائمة به ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطعم والمطبخ والمقاصف ومحللات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥٠٤/٦٠١٤١٣هـ.

## ١٠/٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية لمنطقة الشاطئ ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلزمه بها

## ١١/٨ الألعاب:

١. يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والآلات الالزمة 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 والإنجليزية 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 الالزمة يتم الالتزام بالشروط التالية:

٥. يلتزم المستثمر بتنظيف وصيانة الواجهة البحرية بما قد يشمله من شواطئ وانارة وسقالات وأعمال الألعاب البحرية وغيرها من العناصر القائمة طوال مدة العقد وعلى حسابه الخاص وعلى 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 بتسلیمه بحالة تشغيلية جيدة في نهاية العقد.
٦. المقصود بالألعاب والنشاطات البحرية هي العاب خفيفة حرکية لا يوجد بها محركات ولا مخلفات بنزين أو زيوت ولا تعيق ولا تسبب خطراً للزوار.
٧. يكون المستثمر مسؤولاً 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 الأمان والسلامة على أن يتم الالتزام باشتراطات حرس الحدود والجهات المختصة.
١٠. توفير أبراج للمراقبة والإنقاذ على شاطئ السباحة بعدأخذ 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. يتلزم المستثمر بتنظيف الرمل الحالي لكامل الشاطئ وصيانة كامل الشاطئ حسب اشتراطات ومعايير البلدية.
٢. يتلزم المستثمر بتوفير رجال أمن للحفاظ على أمن ومراقبة سلوكيات المرتادين على الشواطئ الرملية وملحقاتها.
٣. يتلزم المستثمر بمكافحة الحشرات على الشواطئ الرملية وملحقاتها.
٤. يتلزم 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. يتلزم المستثمر بتوفير عامل رقابة واحد على الأقل لكل برج مراقبة والذي يبلغ عددها (٢) أبراج على كامل الموقع، على أن يكون العمال متربعين محترفين وذات خبرة في الرقابة والإنقاذ ومدربين 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 التسخيمis + مظللات وكراسى للبيع أو الإيجار) ولا تستخدم لأى غرض اخر سواء كان مأكولات أو شربات أو أي أغراض أخرى.
- يلتزم المستثمر بالأوقات التالية والتي يكون مسموح بها السباحة ([من شروق الشمس إلى غروب الشمس](#)) ويتكفل المستثمر بتبيّن المتواجدين في الشاطئ بالخروج منه عند غروب الشمس وذلك عن طريق صافرات إنذار من عاملين الرقابة على سبيل المثال أو موظفي الأمن ووضع لوحة توضح أوقات السباحة المسموحة بها بعد موافقة البلدية على تصميم اللوحة ومكان وضعها.
- يحق للمستثمر أخذ رسوم لا تتعدي مبلغ (٢ ريال) لدخول دورات المياه بالشاطئ والذي يتتوفر 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. يتلزم المستثمر بتوفير خزائن لحفظ الأمتعة الشخصية في المكان المحدد من البلدية ويحق له أخذ رسوم عليها بحيث لا تتعدي مبلغ (٥ ريال) لكل ساعة، وعلى المستثمر تقديم فكرة آلية فتح وغلق الخزانة وكيفية الدفع، مع أخذ الموافقة عليها من البلدية قبل العمل بها.

#### **١٣/٨ دورات المياه:**

**الالتزامات المستثمر:**

١. يتلزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة دورات مياه اعتيادية

٢. يتلزم المستثمر بعمل بوابة الكترونية ليتم تسهيل عمليات الدفع وتنظيم عمليات الدخول والخروج وعدم تدافع المرتادين.

٣. يتلزم 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 تتعدي مبلغ (٢ ريال) لدورات المياه العاديّة

٥. يتلزم المستثمر في حالة تقصيره أو إهماله أو حدوث أية خسائر أو تلفيات بإصلاح أو تغيير ما تلف وتعويض البلدية عن أيه أضرار تلحق بها من جراء ذلك، ويلتزم بتسلیمه بحالة تشغيلية جيدة في نهاية العقد.

٦. يتلزم المستثمر بتشغيل دورات المياه لمدة (٢٤) ساعة يومياً طوال أيام الأسبوع.

٧. يتلزم المستثمر بتوفير عاملات نظافة لحمامات النساء وعامل 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 ليس 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. يتلزم المستثمر بضرورة حث عمالته على الانضباط وحسن السيرة والسلوك واللتزام بتعاليم الدين الإسلامي الحنيف.

١٠. يكون المستثمر مسؤولاً عن توفير الحافلات أو الأتوبيسات اللازمـة لانتقال عماله من وإلى موقع العمل.

١١. يتلزم 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 وابيات للمياه نظيفة صالحة للشرب ووايات للصرف الصحي.

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

١. يجب أن يدير الملعب شخص سعودي الجنسية لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثة سنين، وأن يكون متواجداً بالمركز باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهماته، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.

٢. تكون الأفضلية في التوظيف بالمراكز الرياضية من فنيين ومدربين وأية عماللة أخرى للسعوديين.

٣. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الملاعب بصفة مستمرة.

٤. يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للملاعب، وجميع أجزائه، وأدواته، ومعداته وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

٥. يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًّا (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 للمستثمرأخذ 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 ببطاقات الائتمان والرقمية الذكية والخصم، وأنظمة الدفع عبر الهاتف المحمول أو عبر أحد التطبيقات الرقمية المصرحة في ذلك.



## ٩-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 للحرق.

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

١. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٢. تركيب نظام متتطور 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. يراعي 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 وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### ٤/٩ اشتراطات الإنشائية:

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
٢. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
٣. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
٤. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي 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 إنسائي من المباني الحديدية تقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
٧. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خراسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهاه بغاز مائي مناسب.
٨. لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللاحمة 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، وتسرى 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 كليب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والاسكان.

### ٥/٩ اشتراطات 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. تأرض جميع التوصيلات الكهربائية خاصة تلك المتعلقة بالأألعاب الكهربائية.
٤. أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية تلك المتعلقة بالأألعاب الكهربائية مخفية وبعيدة عن متناول الجمهور، وعن أماكن الانتظار والتنزه.
٥. أن تكون الإضاءة كافية في جميع أنحاء المنتزه الترفيهي، كما يجب أن تكون المصايف من الأنواع الثابتة وغير القابلة للانفجار.
٦. تزويد جميع الألعاب الكهربائية بمقاييس 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 إلشارة 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 "للشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.  
يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع حسب مواصفات المشهد الحضري.

## ١٠- اشتراطات الأمان والسلامة

### ١/١ الإجراءات الوقائية:

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

### ٢/١ استمرار الإضاءة:

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

### ٣/١ منع اتصال الجمهور بالآلة أو اللعبة:

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

### ٤/١ 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.

### ٥/١ تدريب العاملين:

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

### ٦/١ 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.

## ٧/١ 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 منع 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 ٠٠ مترًا وعن مباني المنطقة الشاطئية عن ١٠ أمتار.

## ٨/١ تأمين وسيلة اتصال:

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

## ٩/١ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

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/٢٤/٤١٠هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

## ١٠/١ المسئولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باشتراطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.



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

المحترم:

معالي أمين منطقة عسير

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ \_\_\_\_ / \_\_\_\_ / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم تشغيل منطقة السباحة - وإنشاء وتشغيل وصيانة الأنشطة الترفيهية والسياحية وخدمات المقاهي والمطاعم بالشاطئ البحري بمركز السعيدة \_\_\_\_، حيث 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.

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

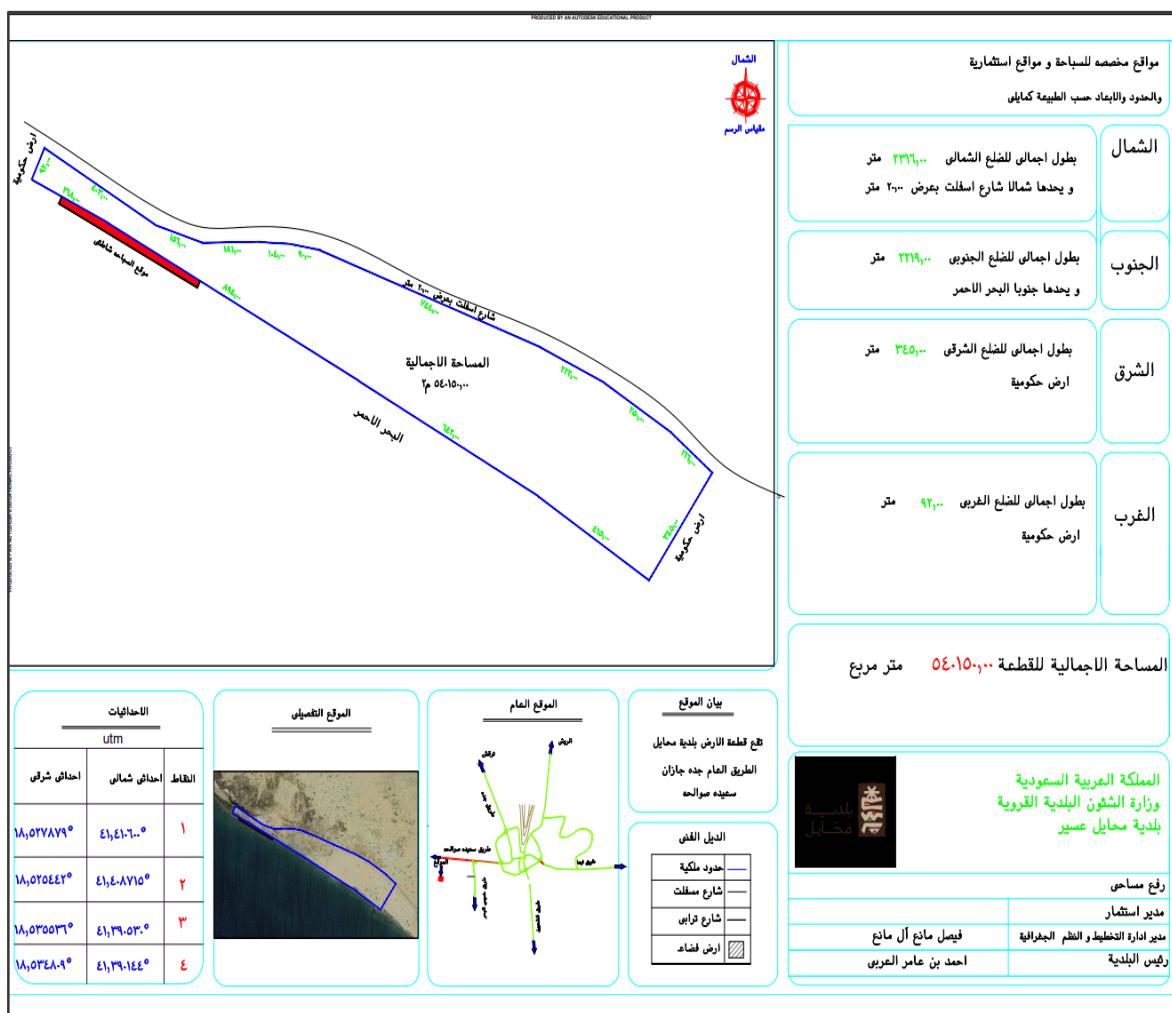
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل (٢٠٪) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

التوقيع:

الاسم:

## ١١٢ المخطط العام للموقع (كروكي الواقع)



### ٣/١١ محضر تسليم العقار

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

موقع العقار: \_\_\_\_\_

البلدية: بلدية محاييل عسير

### ددود العقار

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول
شمالاً		
جنوباً		
شرقاً		
غرباً		

مساحة العقار ( م ) \_\_\_\_\_

(أقرار)

حيث أجرت بلدية محاييل 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 \_\_\_\_\_ / \_\_\_\_\_ / ١٤٤\_\_\_\_\_هـ، بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك

اسم الشركة أو المؤسسة: \_\_\_\_\_ ممثل البلدية:

يمثلها:

البلدية: \_\_\_\_\_ التوقيع:

اعتماد:

## ٤/١١ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها 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 موجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩.
  - الاشتراطات البلدية والفنية للشواطئ البحريه الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

التوقيع:

الختام:

## ١١/٠ نموذج العقد

الطرف الأول: بلدية محافظة محاييل

الطرف الثاني: ( )

سجل تجاري رقم:

ويمثلها / ..... ويعملها /

العنوان /

ت/

ف/ ..... ٢ /

ص.ب

بصفته / ..... صادر من .....

بتاريخ / ..... هـ

محاييل

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 المحدد 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 مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

أ. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.

بـ. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.

جـ. 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: ..... الذي: .....

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 (10) 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 الالزمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمان والسلامة الالزمة 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 أي 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 ٦/٨/٤٢٢٠ هـ والتعيم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧ وف في ٢٠/١/٤٢٣ 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، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي 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 توفي 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 بصورة من الإشعارات الثلاثة، ويكون المستثمر مسؤولاً عن مستأجري الباطن وعن إخلائهم وعن أي مشاكل تترتب عليهم.

#### **المادة السابعة عشر: المرافق والخدمات**

يتتحمل المستثمر مصاريف اتصال واستهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات إلى العقار وبالبلدية غير ملزمة بتضديف فواتير أي من هذه الخدمات للعقار بموجب هذا العقد.

#### **المادة الثامنة عشر: حماية الأشخاص والممتلكات**

يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمن وقوع أيه اضرار فد تلحق برواد الشاطئ المقترن تنفيذه طوال فترة ممارسته للنشاط ويكون وحدة مسؤولاً عن أيه حوادث او اصابات فد تلحق بالأشخاص او الممتلكات أيا كان نوعها وعليه 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 خطى للبلدية للاستمرار بتنفيذ العقد من قبل مورثهم وبنفس الشروط.
٣. طلب البلدية خطياً من المستثمر (أثناء سريان العقد) تسليم العقار لداعي 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 أنسحب المستثمر من العمل أو تخلى عنه أو تركه أو تنازل عنه للغير من الباطن دون إذن خطى مسبق من البلدية.

٧. إذا ثبت أن قدم المستثمر أية هدية أو سلفة 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 المقاومة على العقار**

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

#### **المادة الواحدة والعشرون: مرجع العقد**

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠٢) في ١٤٤١/٦/٢٩هـ.

#### **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 والمكالبات 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 تأخير المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر قبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٠٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي اجمالي الغرامة بنسبة ١٠ % من قيمة الایجار السنوي

#### **المادة الخامسة والعشرون**

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

والله الموفق،

(الطرف الأول)  
بلدية محافظة محاييل / مؤسسة / ويمثلها /