



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج
الإدارة العامة لشعبة الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات الفنادق



**الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق**

م	المحتويات	الصفحة
1	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	12
	1/3 من يحق له دخول المزايدة	13
	2/3 لغة العطاء	13
	3/3 مكان تقديم العطاءات	13
	4/3 موعد تقديم العطاءات	13
	5/3 موعد فتح المظاريف	13
	6/3 تقديم العطاء	13
	7/3 كتابة الأسعار	14
	8/3 مدة سريان العطاء	14
	9/3 الضمان	14
	10/3 موعد الإفراج عن الضمان	15
	11/3 مستندات العطاء	15
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	16
	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
	2/4 الاستفسار حول بيانات المزايدة	17
	3/4 معاينة العقار	17
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	18
	1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	19
	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	19
	3/5 سحب العطاء	19
	4/5 تعديل العطاء	19
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	19

**الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق**

م	المحتويات	الصفحة
6	الترسيه والتعاقد وتسليم الموقع	20
1/6	الترسية والتعاقد	21
2/6	تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات العامة	22
1/7	توصيل الخدمات للموقع	23
2/7	البرنامج الزمني للتنفيذ	23
3/7	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	23
4/7	تنفيذ الأعمال	23
5/7	مسئولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	23
6/7	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	23
7/7	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	23
8/7	استخدام العقار للغرض المخصص له	24
9/7	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	24
10/7	موعد سداد الأجرة السنوية	24
11/7	متطلبات السلامة والأمن	24
12/7	إلغاء العقد للمصلحة العامة	24
13/7	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	25
14/7	أحكام عامة	25
8	الاشتراطات الخاصة	26
1/8	مدة العقد	27
2/8	فترة التجهيز والإنشاء	27
3/8	تكاليف التصميم	27
4/8	مواقف السيارات	28
5/8	اشتراطات التشغيل والصيانة	28
6/8	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	28

**الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق**

الصفحة	المحتويات	م
30	الاشتراطات الفنية	9
29	1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
29	2/9 الاشتراطات التنظيمية	
30	3/9 الاشتراطات المعمارية	
30	4/9 الاشتراطات الانشائية	
31	5/9 الاشتراطات الكهربائية	
32	6/9 الاشتراطات الميكانيكية	
33	7/9 اشتراطات الاعمال الصحية	
33	8/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
37	المرفقات	10
35	1/10 نموذج العطاء	
36	2/10 الرسم الكروكي للموقع	
37	3/10 نموذج تسليم العقار	
38	4/10 إقرار المستثمر	
40	5/10 نموذج العقد	

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا وذلك عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه .

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات ان المسئول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الاجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صورة الهوية الشخصية (في حالة الافراد)		
7	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الفنادق.		
8	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي		
9	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
10	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن 25% من قيمة العطاء السنوي		

**ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة
الشروط والمواصفات**

المشروع:	هو الفندق المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار :	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الفندق.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل الفنادق.
مقدم العطاء:	هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
الفندق:	هو كل محل معد لإيواء النزلاء مع الطعام أو بدونه مقابل الثمن سواء كان هذا المحل فندقاً عادياً أو واقعاً تحت مسمى مؤسسة أو مؤسسات فندقية ، كما يدل على أي محل آخر يؤدي نفس الأغراض
المنافسة الالكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية (فرص)
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات

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

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



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

1. مقدمة

1. مقدمة

ترغب بلدية وادي بن هشبل في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل فندق 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 بالفرصة 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:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

الإدارة : الإستثمارات

تليفون: 0172640881

فاكس : 0172640884

البريد الإلكتروني : wadih@ars.gov.sa



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

2. وصف العقار

2. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وإدارة فندق
مكونات النشاط	فندق
موقع العقار	المدينة : وادي بن هنتل الشارع : العام
حدود العقار	رقم المخطط : 1430/593 رقم العقار : ت/1
نوع العقار	حسب الكروكي المرفق
مساحة الأرض	ارض فضاء حسب الكروكي المرفق
مساحة المباني	حسب الكروكي
عدد الأدوار	60% من مساحة الأرض
نوع البناء	حسب اشتراطات البلدية إنشاءات خرسانية

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

3. اشتراطات دخول المزايدة

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 1/3 من يحق له دخول المزايدة:**
1/2/3 يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل الفنادق التقدم في هذه المزايدة ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
2/2/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- 2/3 لغة العطاء:**
1/2/3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك التكاليف الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
2/2/3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- 3/3 مكان تقديم العطاءات:**
تُقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية وادي بن هشبل وبحيث يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ماورد في البند 3-6-3 و 3-6-4) باليد لإدارة الإستثمار في بلدية وادي بن هشبل .
موعد تقديم العطاءات:
يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد في الإعلان
4/3 موعد فتح المظاريف:
الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الموعد في الإعلان .
- 5/3 تقديم العطاء:**
1/6/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
2/6/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.
3/6/3 وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
4/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختم 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 الإتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

- 5/6/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً باستثناء 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 عن لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .
- 6/3 كتابة الأسعار:
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي :
1/7/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
2/7/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 7/3 مدة سريان العطاء:
مدة سريان العطاء (90 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.
- 8/3 الضمان:
1/9/3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل 25% من قيمة العطاء ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي ، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتديد عند الحاجة.
2/9/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 9/3 موعد الإفراج عن الضمان :
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 10/3 مستندات العطاء:
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:
1/11/3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
2/11/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
4/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
5/11/3 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

- 6/11/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 7/11/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

11/3 سرية المعلومات :

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



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- 1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- 2/4 الاستفسار حول بيانات المزايدة :**
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/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.
- 3/4 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 تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

5. ما يحق للأمانة / البلدية و للمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 1/5 **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 2/5 **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 3/5 **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف
- 4/5 **تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- 5/5 **حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 1/6 الترسية والتعاقد:**
- 1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع علي الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3/1/6 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.
- 2/6 تسليم الموقع:**
- 1/2/6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 2/2/6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

7. الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

- 1/7 توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - .. وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 3/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع الفندق قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 4/7 تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الفندق إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
 - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 6/7 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 1/6/7** للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 2/6/7** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3/6/7** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في 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.

4/6/7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

8/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

9/7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

10/7 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

11/7 الضريبة :

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

12/7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1/11/7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2/11/7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3/11/7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

4/11/7 يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

- 12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
يحق البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 13/7 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
1/13/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- 2/13/7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 14/7 أحكام عامة:**
1/14/7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
2/14/7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
3/14/7 ليس لالمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
4/14/7 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم 40152 في 1441/6/29 هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

8. الاشتراطات الخاصة

8. الشروط الخاصة

- 1/8 مدة العقد:**
مدة العقد (خمسة وعشرون عام) (25 عام) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية.
- 2/8 فترة التجهيز والإنشاء:**
يمنح المستثمر فترة (8%) (24 شهر) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد منه.
- 3/8 مواقف السيارات :**
1/4/8 يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك.
2/4/8 يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي للفندق بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجة عائقاً للطريق.
- 4/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:**
1/5/8 يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للفندق وللأجهزة، والمعدات،... الخ، الموجودة بالفندق مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
2/5/8 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 5/8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الفندق ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

9. الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

- 1/9 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 بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 2/9 الاشتراطات التنظيمية:**
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:
1. الارتفاع المسموح به
 2. نسب البناء
 3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين
- 3/9 الاشتراطات المعمارية:**
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
1. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الفندق.
 2. تخصيص أماكن للصلاة في الفندق ما أمكن.
 3. مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
 4. مصاعد تحميل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.
 5. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
 6. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلام محمية توصل إلى خارج المبنى.
 7. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في القاعات والمصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.
 8. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبنى ومخارج الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية :-
- أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (21) بوصة.
 - ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.
 - ج. الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.
 - د. يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية :
عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبنى (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو 25 × الوقت اللازم للإخلاء.
 - هـ. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (42) بوصة بحد أدنى 100 سم.

- و. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحد صحيح.
9. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
10. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

الاشتراطات الإنشائية:

4/9

1. 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.
2. أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
3. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
4. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
5. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
6. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
7. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية.
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الأفراح، فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبنى.

الاشتراطات الكهربائية:

5/9

1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.

2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
3. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكييف.
5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
7. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير ، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
10. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
12. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

الاشتراطات الميكانيكية:

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

6/9

2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

اشتراطات الأعمال الصحية:

7/9

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
2. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

8/9

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. 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.
4. 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.
5. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى الفندق ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحريق.
6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

10. المرفقات "الملاحق"

نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة للاستثماره في إقامة فندق عدد نجوم.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برققه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
	تاريخ التقديم

العنوان:

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

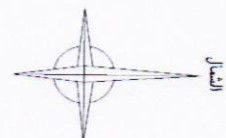
التاريخ



Hand-drawn diagram of a rectangular plot divided into three sections. The top section is white and labeled '09,60'. The middle section is yellow with diagonal lines and labeled '0,4' and '7,07'. The bottom section is white and labeled '7,07'. The entire plot is labeled 'شماره 10' on the right and 'شماره 10' on the left. The plot is bounded by a pink line.

جدول التكرارات		المتغير
الترتيب	المتكررات	
2064070.37	266229.53	1
2064104.78	266271.43	2
2064052.29	266309.03	3
2064022.66	266267.93	4

المستأجر	شارع هادي، ٢٠ شارع ويطول ٥٧٩ م. قطر
المستفيد	أرض الخالد، ١٠ ويطول ١٧٢ م. قطر
المستفيد	أرض ملكة علي بن جبر، ويطول ١٩٩ م. قطر
المستفيد	شارع الصفا، ١٠ ويطول ١٢٢ م. قطر

[illegible]

	المركز	الاسم / الهوية رقم الهوية / كود المدينة
	تاريخ الميلاد	الجنس / اللون العنقي
الأب	الأم	الأولاد
الزوج	الأخت	
	محمد بلال	المصاحح الابتدائية
	عبد الله سلطان عبدان	مراقب اراضى
	/ سلطان عبد الله شميل	رئيس قسم الاستثمار

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	14 / / هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / 14 هـ، لاستخدامه في إقامة فندق عدد نجوم بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة / بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع - صورة لملف العقار	

إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:
1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في تاريخ 29 / 6 / 1441هـ نظام الفنادق والوحدات المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/27 في 11/4/1395هـ ولائحته التنفيذية
 3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

نموذج العقد

رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :

1. اسم.....
الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها.....
ها..... في..... التوقيع..... على..... هذا
العقد..... بصفته.....
طرف أول
العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز.....
البريدي.....
البريد.....
الإلكتروني.....

2. اسم المستثمر.....
رقم الهوية..... صادرة من..... بتاريخ: / /
شركة.....
مؤسسة.....

سجل..... تجارى..... رقم..... صادر.....
من..... بتاريخ...../...../.....
ويمثلها..... في..... التوقيع..... على..... هذا
العقد..... بصفته.....
وينوب عنه..... في..... التوقيع..... بالتفويض
رقم..... طرف ثاني.....
العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز.....
البريدي.....
البريد.....
الإلكتروني.....

بناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم.....
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار
الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:
المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأولى

- الموقع :** هو الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.
- العقار :** هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
- المشروع :** هو الفندق المراد إقامته 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
- المادة :** مستندات العقد
- الثانية**

- المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
 2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 3. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الأول.
 4. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي :
- رقم المخطط:
- رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
- شمالاً:
- جنوباً:
- شرقاً:
- غرباً:
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية: ()
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار: طابقاً
- نوع البناء :

بطول
بطول
بطول
بطول

مترا
مترا
مترا
مترا

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل فندق عدد نجوم ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد

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

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة : الإيجار السنوي السابعة

الإيجار السنوي للعقار ريال (ريال فقط) 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 :

1. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
6. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
7. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
8. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
9. الالتزام بنظام الفنادق والشقق المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/27 في 1395/4/11هـ ولائحته التنفيذية.
10. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة : الرقابة على تنفيذ العقد

التاسعة

للأمانة/البلدية 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 : الالتزام بالنشاط المحدد

العاشر

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 الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/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 218 في 1422/8/6هـ والتعميم الوزاري رقم 4/5367/ و ف في 1423/1/25هـ. للأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

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

2. 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 الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
5. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
6. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية 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 : المنشآت المقامة على العقار

عشر

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

المادة السادسة : مرجع العقد

عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 40152 في تاريخ 29 / 6 / 1441هـ.

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين

عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 في 22 / 12 / 1441هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

المادة التاسعة :

عشر

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.

والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني