

كراسته شروط ومواصفات
قرية سياحية متكاملة (ألعاب + مطاعم +
كافيهات) بمساحة (٢٨٠٠٠٠)

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق يقدمها العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨		١
١٠		٢
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٣	١/٣ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	لغة العطاء	٢/٣
١٣	مكان تقديم العطاءات	٣/٣
١٣	موعد تقديم العطاءات	٤/٣
١٣	موعد فتح المظاريف	٥/٣
١٣	تقديم العطاء	٦/٣
١٤	كتابة الأسعار	٧/٣
١٤	مدة سريان العطاء	٨/٣
١٤	الضمان	٩/٣
١٥	موعد الإفراج عن الضمان	١٠/٣
١٥	مستندات العطاء	١١/٣
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٣/٤ معاينة العقار	
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	٣/٥ سحب العطاء	
١٩	٤/٥ تعديل العطاء	
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	

**الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية**

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	١/٦ الترسية والتعاقد	٦
٢١	٢/٦ تسليم الموقع	٦
٢٧	٣/٦ الالتزامات الخاصة	٧
٢٧	١/٧ مدة العقد	٧
٢٧	٢/٧ فترة التجهيز والتجديد	٧
٢٧	٣/٧ التشغيل والصيانة	٧
٢٨	٤/٧ نظام السعودية	٧
٢٨	٥/٧ المحافظة على البيئة	٧
٢٢	٨ الالتزامات العامة	٨
٢٣	١/٨ توصيل الخدمات للموقع	٨
٢٣	٢/٨ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٨
٢٣	٣/٨ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٨
٢٣	٤/٨ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٨
٢٤	٥/٨ استخدام العقار لغرض المخصص له	٨
٢٤	٦/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨
٢٤	٧/٨ موعد سداد الأجرة السنوية	٨
٢٤	٨/٨ متطلبات السلامة والأمن	٨
٢٤	٩/٨ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٨
٢٥	١٠/٨ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٩
٢٥	١١/٨ أحكام عامة	٩
	٩ الالتزامات الفنية	٩
	١/٩ تجديد القرية/المنتجع السياحي	٩
	٢/٩ التخلص من المخلفات	٩
	٣/٩ اشتراطات الأمن والسلامة	٩
	١٠ المرفقات	١٠
	١/١١ نموذج العطاء	١١
	٢/١١ الرسم الكروكي للموقع	١١
	٣/١١ نموذج تسليم العقار	١١
	٤/١١ إقرار المستثمر	١١
	٥/١١ نموذج العقد	١١

أ. قائمة تدقيق يقدم العطاءات لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً و مختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)			
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)			
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي			
صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية			
خطاب الضمان			
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو القرية/المنتجع السياحي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.

العقار: هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها القرية/ المنتجع السياحي.

المستثمر: هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل القرى/ المنتجعات السياحية.

مقدم العطاء: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.

المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

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

ال تاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) مع مراعاة التمديد	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) مع مراعاة التمديد	موعد فتح المظاريف
	تحدهما الأمانة/البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدهما الأمانة/البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



القصيم
أمانة القصيم

رؤية 2030
VISION 2030
الملائكة العزباء المستودعة
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الرس في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير **قرية سياحية متكاملة (ألعاب + مطاعم + كفيهات)** بمساحة **٢٨٠,٠٠٠ م٢** بالموقع المحددة بياناته في وصف العقار لإدارتها وتشغيلها 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 للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والالتزامات المستمرة ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة 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:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة الاستثمارات

٤٤٠ تحويلية ١٦٣٣١٤١٥ تليفون:



٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

لإقامة وتشغيل قرية سياحية متكاملة (ألعاب + مطاعم + كفيهات) بمساحة ٢٨٠,٠٠٠ م٢.		النشاط
قرى ومنتجعات سياحية		فئة النشاط
قرى ومنتجعات سياحية		مكونات النشاط
الحي	المدينة الرس	موقع العقار
	الشارع طريق الملك عبدالعزيز	
رقم العقار	١٠٣٢/ر/٣٢٧	
بطول ٢٥٤.٦٠ م	شمالاً: شارع عرض ٤٠ م	
بطول ٣١١.١٠ م	جنوباً: شارع عرض ٢٠ م	حدود العقار
بطول ٢١٣.٦٠ م	شرقاً: ارض فضاء حكومية	
بطول ٢٦٦.٣٠ م	غرباً: شارع عرض ٣٠ م	
ارض فضاء		نوع العقار
٢٨٠,٠٠٠		مساحة الأرض
مسلح		نوع البناء

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



القصيم
أمانة القصيم

رؤية ٢٠٣٠
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

وزارة الموارد
البلدية
والقروية والسكنان



رؤية
القاصي
امانة القصيم

بلدية محافظة الرس

VISION
2030
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:
- ١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إقامة وتشغيل قرية سياحية متكاملة (ألعاب + مطاعم + كفيهات) في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٢/٣ لغة العطاء:
- ١/٢/٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، وباستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢/٢/٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.
- ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
- ٤/٣ تقدم العطاءات عن طريق موقع بلدية عبر بوابة فرص رابط (furas.momra.gov.sa).
- ٥/٣ ١ - موعد تقديم العطاءات:
- ٦/٣ يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).
- ٧/٣ ٢ - موعد فتح المظاريف:
- يجب أن تقدم العطاءات حسب المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية وببوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).
- ٨/٣ يجب تقدم العطاء عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط (furas.momra.gov.sa).
- ٩/٣ تقديم العطاء:
- ١/٧/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تفرضه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٢/٧/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه.

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

١/٥/٣ يجب تقديم العطاء عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط

(furas.momra.gov.sa) وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة

الالكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن

عنه داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة ،

واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد

قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز

الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الكتروني

inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً ..

٣/٧/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم

المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٤٠/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي :

١/٩/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له

إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة

أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٩/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

٣/٩/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض

السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

٤١/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية

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.

٤٢/٣ الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥ % من قيمة إيجار سنة واحدة ، ويقدم في شكل

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط،

وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة

إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة

شهور من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

١/٩/٣ يُستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .

١٣/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

١٤/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر ، أو من يفوضه لذلك ، ومحظوماً بختمه ، مع إثبات تاريخ التوفيق .

٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية ، أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر .

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة . صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٤/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي . صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً .

٦/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه) .

٧/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمية ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظوماً بختمه ، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه .



القصيم
أمانة القصيم

بلدية محافظة القصيم

رؤية ٢٠٣٠
VISION 2030
الملائحة السعودية المستدامة
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

وزارة الشؤون البلدية
والقروية والسكنان
والبيئة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤ 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 تقديميه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المطاراتيف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



٥. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

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

١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقيمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة ، والوارد في الصفحة التالية ، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تطبق عليهم الشروط ، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠ % من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة) ، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط ، وتقديم التوصية بما تراه .
- ٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على 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 ومصادر الضمان .
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة/البلدية 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 .

٢/٦ تسليم الموقع:

- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين ، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك ، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد .
- ٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار .

جدول عناصر التقييم الفني

العنصر الرئيسي	م	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
خبرة المستثمر وملاءته المالية	١	١- خبرة المستثمر أو شريكه المتحالف معه في تنفيذ وتشغيل القرى/ المنتجعات السياحية أو مشاريع مشابهة	٣٠	٣ مشاريع فأكثر ٢٠ مشروعان ١٠ مشروع واحد ٠ صفر لا يوجد
الفكرة التصميمية	٢	٣- ملاءة المالية للمستثمر	٢٠	٢٠ ملأة عالية ١٥ ملأة جيدة ١٠ ملأة متوسطة ٠ صفر ملأة ضعيفة
الطاقة الاستيعابية للمشروع	٣	١- تحليل الموقع	٢٠	٢٠ التزام كلي بالعناصر ١٠ التزام جزئي بالعناصر ٠ صفر غير ملتزم بالعناصر
خطة تطويرية وتصاميم المباني	٤	٢- خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع	٢٠	٢٠ استفادة عالية ١٠ استفادة معقولة ٠ صفر عدم استفادة
خطة تطويرية وتصاميم المباني	٥	٣- الخدمات المقدمة	٢٠	٢٠ خدمات متعددة ومتكلمة ١٠ خدمات معقولة ٠ صفر خدمات محدودة
خطة تطويرية وتصاميم المباني	٦	٤- الطاقة الاستيعابية للمشروع	٢٠	٢٠ طاقة متناسبة مع الموقع ١٠ متناسبة لحد ما ٠ صفر غير متناسبة
خطة تطويرية وتصاميم المباني	٧	٥- الفكرة التخطيطية وال تصاميم المعمارية المبدئية	٢٠	٢٠ التزام كلي بالعناصر ١٠ التزام جزئي ٠ صفر عدم التزام بالعناصر
خطة تطويرية وتصاميم المباني	٨	٦- خطة تطويرية القرية	٢٠	٢٠ التزام كلي بالعناصر ١٠ التزام جزئي ٠ صفر عدم التزام بالعناصر
العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	٩	٧- العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	١٠	١٠ التزام كلي بالعناصر ٥ التزام جزئي ٠ صفر عدم التزام بالعناصر

تابع جدول عناصر التقييم الفني

العنصر الرئيسي	م	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
البرنامج الزمني للتنفيذ ومراحله	٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٠	الالتزام تام بالمدة
خطة التشغيل والصيانة	٦	خطة التشغيل	١٠	الالتزام تام
		والصيانة		الالتزام جزئي

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠٪ من الدرجات (١٤٠ درجة).



القصيم
أمانة القصيم

بلدية محافظة الرس

رؤية ٢٠٣٠
VISION 2030
الملائحة السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



٧. الاشتراطات الخاصة

٧. الاشتراطات الخاصة

١/٧ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٢/٧ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تفزيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.

٣/٧ التشغيل والصيانة:

١/٣/٧ يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل وللصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي :

- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قمم الجبال، أو في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.
- عدم التخلص من النفايات بالقرب من البحر أو المترzekات الجبلية أو البرية أو المنافع الأخرى.
- التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للقرية/ المنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.

٢/٣/٧ يلتزم المستثمر بصيانة أجهزة ومرافق القرية / المنتجع السياحي للمحافظة عليها بحالة جيدة.

٣/٣/٧ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٤/٣/٧ صيانة محطة معالجة مياه الصرف الصحي.

٤/٧ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/٦٤٢٦/٤/١٥ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

٥/٧ المحافظة على البيئة:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي ١/٥/٧ عدم تدمير الشعب المرجانية.

- | | |
|-------|--|
| ٢/٥/٧ | عدم ردم وتحريف السواحل التي تحتوى على نباتات الشورى (المانجروف) أو أي كائنات نباتية أو حيوانية أخرى. |
| ٣/٥/٧ | عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمحافظة على ما بها من معالم طبيعة كالوديان والشعاب والأشجار والصخور. |



٨. الاشتراطات العامة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية

٨. الاشتراطات العامة

- ١/٨ **توصيل الخدمات للموقع:**
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٢/٨ **البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها
- ٣/٨ **الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٤/٨ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
 - ١/٤/٨ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات
 - ٢/٤/٨ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية
- ٥/٨ **استخدام العقار لغير الغرض المخصص له :**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٦/٨ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :**
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٨ **موعد سداد الأجرة السنوية:**
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعด المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٨/٨ **متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١/٨/٨ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزامية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

- ٢/٨/٨ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/٨/٨ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٤/٨/٨ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٩/٨ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- ١٠/٨ **تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / 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 الأمانة / البلدية.
- ١١/٨ **أحكام عامة:**
- ١/١١/٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١١/٨ التقويم الجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١١/٨ ليس ملقيم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٢/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ تاریخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ

٩. الاشتراطات الفنية

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية

٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ تجديد القرية/المنتجع السياحي.

يلتزم المستثمر بتجديد مباني ومرافق القرية/المنتجع السياحي لمحافظة عليها بصورة جيدة. في حالة ترميم بعض العناصر يراعى استخدام مواد وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.

٢/٩ التخلص من المخلفات:

- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالقرية/ المنتجع السياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً و بعيداً عن مسار الحيوانات، و بعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامنة والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أي مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجاري مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.

٣/٩ اشتراطات الآمن والسلامة:

- ويراعى أن يكون أثاث القرية / المنتجع السياحي من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالقرية/ المنتجع السياحي على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الالزمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- وضع لافتات تحذيرية على الواقع الخطرة.
- الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



القصيم
أمانة القصيم

بلدية محافظة القصيم

رؤية 2030
VISION 2030

الملائحة الجديدة للمملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA



١٠. المرفقات (الملاحق)

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية

يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

سعادة رئيس بلدية محافظة الرس

إشارة إلى إعلانكم المنشور بمنصة (فرص) المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الرس لاستثماره في إقامة وتشغيل وصيانة **قرية سياحية متكاملة (ألعاب + مطاعم + كفيهات)**

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على 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 رقم **(كتاباً) ٣٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣** ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكى يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات..

اسم الشركة	
الأجرة السنوية للعقار	
القيمة المضافة للرقم	$\text{_____} \times \% ١٥ = \text{_____}$
الاجمالي السنوي	310519371200003
السجل التجاري	جوال
صادر من	فاكس
نوع النشاط	
العنوان الوطني	

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ