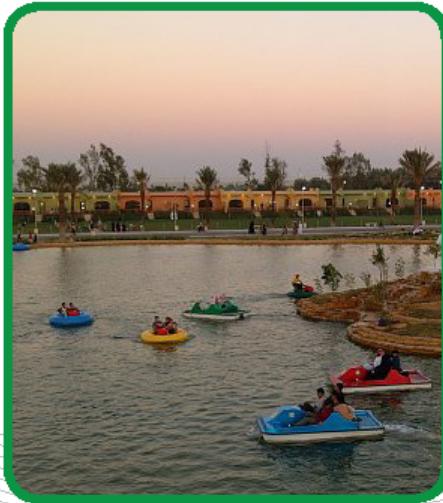


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
وكلية الوزارة للنخيل والبرامج
الإدارية العامة لشبيبة الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات لادارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية





الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي 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 مقدمة
٩		٢ وصف العقار
١٠		٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
١٢	١/٣ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٢/٣ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٤/٣ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٥/٣ موعد فتح المظاريف	
١٣	٦/٣ تقديم العطاء	
١٤	٧/٣ كتابة الأسعار	
١٤	٨/٣ مدة سريان العطاء	
١٤	٩/٣ الضمان	
١٥	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	١١/٣ مستندات العطاء	
١٦	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
١٧	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	٣/٤ معاينة العقار	
١٨	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
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
	٧ الاشتراطات 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 الاشتراطات 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
	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	٨
٢٥	١١/٨ أحكام عامة	٨
	٩ الاشتراطات الفنية	٩
	١/٩ تجديد القرية/المنتج 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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas,momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) بإستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هاتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المطاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	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 رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥		
صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية	٦		
خطاب الضمان	٧		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٨		
يتعين مراعات الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas,momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" بإستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم "الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوظه ، ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه ورقم هاتفه ورقم الفاكس" في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المطاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني furas,momra.gov.sa .	٩		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو المنتج الاستشفائي المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.

العقارات: هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها ، والتي يقام عليها المنتج الاستشفائي.

المستثمر: هو فرد او شركة او مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل المنتج الاستشفائي.

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

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

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.

منافسة الكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas,momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



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 الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدها الأمانة / البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدها الأمانة / البلدية	موعد إخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعارنهائي، 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 حضور 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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة المذنب في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير ارض لاقامة المنتجع الاستشفائي. بالموقع المحددة بيانته في وصف العقار لإدارتها وتشغيلها وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أيه استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم استفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
ادارة: الاستثمارات

تليفون: ٠١٦٣٤٢٠٠٥٣٣ تحويلة ٤٢٠

٢. أو على فاكس: ٠١٦٣٤٢٠٠٤٩

او عن طريق مراسلة البلدية عبر منصة فرص عبر خانة تقديم استفسار في صفحة المزايدة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

نوع النشاط
المنتج
الاستشفائي.

موقع العقار
منتزة خرطم
الشمالي
المدينة المذنب
نوع العقار ارض
مساحة الأرض
٢٣٦٩٠٠



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المنتجع الاستشفائي. التقدم في هذه المزايدة، ما عدا المنوعين 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.

١/١/٣ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية.

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

٢/٢/٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

٤/٤ تقديم العطاءات عن طريق بوابة فرص الاستثمار وفي حال وجود خلل يتم تقديمها ورقياً مع تقديم ما يثبت ذلك.

٥/٣ موعد تقديم العطاءات:

كما هو موضح في منصة فرص

٦/٣ موعد فتح المظاريف:

٧/٣ كما هو موضح في منصة فرص



تقديم العطاء:

١/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.
وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنها داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ، مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

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

٨/٣

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :

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

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

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتتوقيع عليه وختمه.

٩/٣ 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.

١٠/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥٪ من 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء،
وفقاً للتمديد عند الحاجة.

- ٢/٩/٣ يستبعد 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.
- ١١/٣ موعد الإفراج عن الضمان :
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ١٢/٣ مستندات العطاء:
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:
الطرف الفني :
- ١/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلاً لها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٢/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٤/١١/٣ ومصدقة من الجهات المختصة بالمملكة، تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٥/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي ، موقعها عليها من المستثمر ومحظتها بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ٦/١١/٣ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/للمؤسسة.
- ٧/١١/٣ البرنامج الزمني لإنشاء القرية/المنتجع السياحي وتشغيله.
- ٨/١١/٣ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للفقرية/منتجع سياحي.
- يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:
- ٩/١١/٣ نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ١٠/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

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 تقديم عطائه، 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 يعود 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 بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة يخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



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

١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إنذار 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 إنذار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ 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 تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

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 تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه 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 ومصادرة الضمان.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ 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 الموقـع:

- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/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.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

٧. الاشتراطات الخاصة



٧. الاشتراطات الخاصة

١/٧ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنه) (خمسة وعشرون سنه) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/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 تنفيذ 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 ل القيام 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 للأمانة/ البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دوريأً (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 م/س في ٤/٤/١٤٢٦هـ 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 طبيعية كالوديان والشعاب والأشجار والصخور.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

٨. الاشتراطات العامة



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 والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص 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 بكراسة 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 يتربى 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، أما 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 الاحتياطية الالزمة 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 الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١١/٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١١/٨ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٥٢ في ٢٤٠٢٩ في ١٤٤١/٠٦
- ١/١٣/٧ سرية المعلومات جميع المعلومات المقدمة من المستفيدين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف الإطلاع عليها سوا في يوم موعد فتح المظاريف، وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة والبلدية.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ تجديد القرية/المنتجع السياحي.

يلتزم المستثمر بتجديد مباني ومرافق المنتجع الاستشفائي. للمحافظة عليها بصورة جيدة. في حالة ترميم بعض العناصر يراعى استخدام مواد وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.

٢/٩ التخلص من المخلفات:

- في حالة عمل مرمى نفاثات خاص بالقرية/ المنتجع السياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أيه 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 المنتجع الاستشفائي من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين المنتجع الاستشفائي على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، 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.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات
السياحية

١٠. المرافقات (الملاحق)



نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٢٠ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إدارة وتشغيل قرية/منتجع سياحي وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معانقة العقار على الطبيعة معانقة تامة نافية للجهالة.

() نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٠٢ هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٠٢ هـ لاستخدامه في وإدارة وتشغيل قرية/ منتجع سياحي بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
التوقيع	الختم
رئيس بلدية	
التوقيع	
— صورة ملف العقار —	



إقرار من 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:
 ١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ.
 ٢. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع