



كرامة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة فندق سياحي  
بمنتزه الملك فهد





الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق

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



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق

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



الدليل الإرشادي لإعداد  
كراسة الشروط والمواصفات للفنادق

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



## أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد 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 أو عن طريق تطبيق "الاجهزة الذكية" فرص" ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوظهه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

مسلسل	المستند	هل مرفق؟ هل مختوم؟
1	نموذج العطاء	
2	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).	
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء).	
4	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	
5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.	
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.	
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.	
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.	
11	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.	

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو الفندق المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الفندق.	العقار :
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل الفنادق.	المستثمر:
هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء:
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	الفندق:
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية " فرص "	المنافسة الالكترونية



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

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب الإعلان بمنصة فرص
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب الإعلان بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحدد الأمانة/البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدد الأمانة/البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعاراً نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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 أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

## 1. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية نجران في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل فندق سياحي بمنزه الملك فهد وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة 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 للأمانة / البلدية أهدافها.

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

1. التوجّه إلى الإداره المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

**وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات**

تلفون: 0175232247 تحويلة 6035



الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>

تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

وكالة الإستثمارات وتنمية الإيرادات بأمانة منطقة نجران

ـ 0175232247- 6035



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

نوع النشاط	فندق سياحي
مكونات النشاط	فندق سياحي والانشاءات المساعدة للفندق
موقع العقار	المدينة / نجران الشارع / الامير سلطان
حدود العقار	رقم المخطط 5 / ن / 1442 بطول 82.27 متر بطول 103.10 متر بطول 298 متر بطول 302 متر
نوع العقار	ارض فضاء مساحة الارض 35.000 متر مربع
مساحة المباني	حسب الانظمة والتعليمات الفنية
عدد الأدوار	حسب الانظمة والتعليمات الفنية
نوع البناء	مسلح

### الخدمات بالعقار:

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وکود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات الالزمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات کود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال



قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

بيانات أخرى:

- 1- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن قبله كما هو على حالي.
- 2- أن يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

### 3. اشتراطات دخول المزايدة



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/2/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل الفنادق التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2/2

لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/2/2

3/1 مكان تقديم العطاءات:

3/2 تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمحتممة بختمه باسم سعادة أمين / أمانة منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/بلدية نجران  
مدينة نجران

#### 3/2 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان على منصة فرص

3/3

#### موعد فتح المظاريف:

3/4 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشر صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان على منصة فرص تقديم العطاء:

3/5/1

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

3/5/2

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق 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.



يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.	3/5/3
<b>كتابة الأسعار:</b> يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي: 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.	3/5
تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.	3/6/1
في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.	3/6/2
3/6/3	
تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء علمما با ان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره	3/6/4
<b>مدة سريان العطاء:</b> مدة سريان العطاء (90 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.	3/6
<b>الضمان:</b> يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ( 25 % ) 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 ( 90 ) يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.	3/8/1
يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.	3/8/2
<b>موعد الإفراج عن الضمان:</b>	3/8



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

**3/9 مستندات العطاء:**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه 3/10/1  
لذلك، ومحظوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

وكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك 3/10/2  
إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول 3/10/3  
عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه  
الصلاحيّة للتوقيع نيابة عن الشركة.

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.  
صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي 3/10/4  
(وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم 3/10/5  
الأمانة/ البلديّة الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحظوماً  
بختمه؛ تأكيداً للالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها، ويجب  
إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط  
والمواصفات بموجبه.

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق 3/10/6  
المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لاي طرف  
أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المطاراتيف  
وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الامانة



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### 4/2 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 المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

### 4/3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل 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 تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



## 5. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة/للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5/1 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.

### 5/2 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.

### 5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف

### 5/4 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.

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقّع

### 6/1 الترسية والتعاقد:

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6/1/2 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 نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

6/1/3 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.

### 6/2 تسليم الموقّع:

6/2/1 يتم تسليم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

6/2/2 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

## 7. الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

### 7/1 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/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

### 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع الفندق قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/بلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 7/4 تنفيذ الأعمال:

بجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الفندق إلى مقاول لديه خبرة و سابقة 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.

### 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/بلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه 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 الازمة لحلها. إجراء التعديلات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تنسحب 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/بلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

7/6/1 للأمانة/بلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/بلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/بلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم



للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.	7/6/4	للتوصيات
يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.	7/7	تقدير المقاول والمكتب الاستشاري:
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة خطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ الفندق ومطابقته للمواصفات.	7/8	استخدام العقار للغرض المخصص له:
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.	7/9	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 تتطابق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.	7/10	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، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.	7/11	متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلي:	7/11/1	اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.	7/11/2	يزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 مسؤولية عن ذلك.	7/11/3	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.	7/12	يحق للأمانة/البلدية قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقّع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقّع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة/البلدية.
تسليم الموقّع للأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد:	7/13	



7/13/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/14 أحكام عامة:

7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/14/3 ليس لـ-مستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/11/1 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/2014 هـ وما يستجد عليها.

7/11/2 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام 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 سدادهاها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

## 8. الاشتراطات الخاصة



## 8. الشروط الخاصة

- مدة العقد:** 8/1  
مدة العقد (20) (عشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/  
البلدية.
- فترة التجهيز والإنشاء:** 8/2  
8/3  
يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه  
الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (10%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء  
وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء  
في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب  
الصلاحية بطلب فسخ العقد.
- تكاليف التصميم:** 8/4  
8/3/1 يجب أن يتقدم المستثمر بعمل الرسومات والمواصفات وال تصاميم للفندق  
التراثي لاعتماده من قبل الأمانة قبل الشروع في استخراج تراخيص البناء.  
8/3/2 يترتب على عدم سداد المستثمر لتكاليف المسابقة إلغاء رسوم المزايدة عليه،  
ومصادر الضمان البنكي المقدم منه.
- مواقف السيارات:** 8/5  
8/4/1 يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة  
لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن  
ذلك.
- 8/4/2 يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي  
للفندق بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجه  
عائقاً للطريق.
- اشتراطات التشغيل والصيانة:** 8/6  
8/5/1 يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للفندق وللأجهزة،  
والمعدات، الخ، الموجودة بالفندق مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح  
التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات  
المياه... الخ.
- 8/5/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر)  
من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت  
مبيينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:** 8/7  
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الفندق،  
وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.
- مكونات النشاط والمرافق الخاصة بالمشروع:** 8/8  
- فندق سياحي والإنشاءات المساعدة للفندق



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

## 9. الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

- 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**  
يجب على المستثمر مراعاة جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 9/2 الاشتراطات التنظيمية:**  
يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:  
1. الارتفاع المسموح به حسب الانظمة والتعليمات الفنية  
2. نسب البناء حسب الانظمة والتعليمات الفنية  
3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة. حسب الانظمة والتعليمات الفنية وعلى المجاورين. حسب الانظمة والتعليمات الفنية
- 9/3 الاشتراطات المعمارية:**  
يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:  
1. أن يراعي 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 تحمل حفائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.  
5. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات وموافق السيارات ومرارات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.  
6. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متبااعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقي نجاة على الأقل، ويراعي أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سالم محمية توصل إلى خارج المبني.  
7. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والآخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.  
8. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبني ومخارج الطوارئ الازمة 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 بالمبني (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو  $25 \times$  الوقت اللازم للإخلاء.  
تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.  
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 للنتائج وحد صحيح.
  9. أن تكون المواد المستخدمة في إنشاء 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 ارتدادات على الشارع.

## الاشتراطات الانشائية:

9/4

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 اعداد التصميمات الإنسانية.

2. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق 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 الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

5. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والذك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.

6. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

7. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطر الحرائق.

8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

9. لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتنسقى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.

11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.

12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الأفراح، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

الاشتراطات الكهربائية:

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

## الاشترادات الكهربائية:

9/5

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



2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لأحدى المواصفات العالمية المعتمدة 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 لوحدات التكييف.
5. تكون القواعط 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 المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- أ. وحدات إنارة طوارئ.
  - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
  - ج. شبكة الكشف والإنذار عن الحرائق.
  - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني 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 أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
  - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المقطعة.
9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
  - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
  - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
10. تزويد المشروع بمانعة 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. إضافة الطوارئ وللوحات 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.



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 والإندار ومكافحة الحرائق...الخ.
  - ب.أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

9/7

**اشتراطات الأعمال الصحية:**

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديمات 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 للشئون الفنية.

9/8

**اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبني الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش الثلائى للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق 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 الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
5. وضع مخطط للاخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبني الفندق ليتم اتباعه من قبل النزلاء في حالة الحرائق.
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 البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
للفنادق

## 10. المرفقات "الملاحق"



## نموذج عطاء يقدم في زيادة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ 14 هـ المتضمن رغبتكم  
لاستثماره في إقامة فندق سياحي بمنطقة

سعادة أمين: منطقة نجران  
تأجير موقع في مدينة  
الملك فهد.

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  
( ) ريال ( )  
والالتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي  
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي  
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
بتاريخ	صادرة من
جوال	فاكس
تاريخ التقديم	الرمز البريدي

العنوان:

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

**بيانات الموقع**

الملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة نجران

**كروكي الموقع**

**إنشاء وتشييل فندق سياحي**

**بيانات الموقع - الحدود والأطوال**

الشمال	حدائق	٣٨٢,٣٧
الجنوب	شارع	٤١٣,١
الشرق	شارع	٢٩٨
الغرب	شارع	٣٠٢
النهاية	٢	٣٥...
المحيط	٦	٧٨٨,٥٣

**أحداثيات الموقع**

الركن الشمالي الشرقي (١)	E=415365.929 N=1934282.434
الركن الجنوبي الشرقي (٢)	E=415442.864 N=1933998.426

**مصور جو - الموقع العام**

**بيانات المشروع**

المشروع	إنشاء وتشييل فندق
الموقع	منطقة الملك فهد
النقطة	٩٣٣ / ٦
مساحة	٢٠
فترة التجهيز	١٠
أرض خصاء	متر المتر
حسب كود البناء	الصادر

الصفحة 36 من 37

لدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات  
للفنادق



## إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها 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 وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ وما يستجد عليها.
  - ب. اشتراطات مرافق الضيافة السياحي الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/59 في 1435/9/23هـ والقرار الوزاري 1/4600445731 وتاريخ 1446/6/12هـ
  3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختام

التوقيع