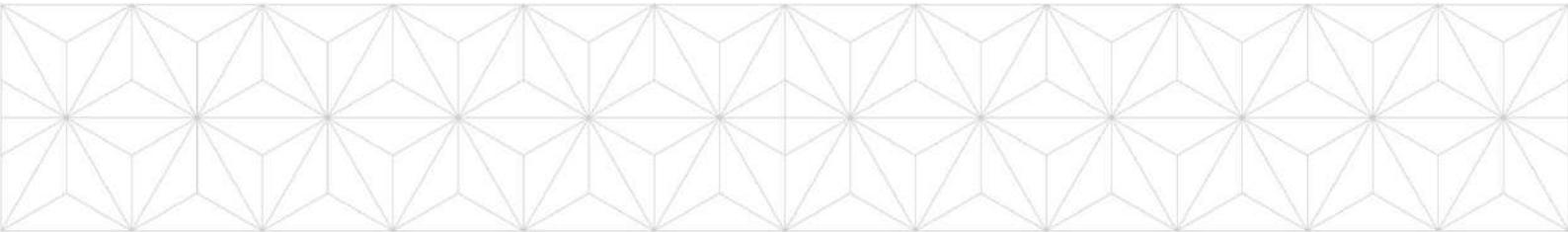




كراسة

## الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة بيش الترفيهية بجوار  
شاطئ بيش



## المحتويات

٣	أ- قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
٤	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٥	ج- الجدول الزمني المتوفّق لإجراء المزيدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
٥	١- مقدمة
٨	٢- وصف العقار/النشاط
٨	٣- اشتراطات دخول المزيدة والتقديم
٨	٣-١ من يحق له دخول المنافسة:
٨	٣-٢ سرية المعلومات:
٨	٣-٣ لغة العطاء:
٨	٣-٤ مكان تقديم العطاءات:
٨	كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
٨	٣-٥ موعد فتح المظاريف:
٩	٣-٦ تقديم العطاء:
٩	٣-٧ كتابة الأسعار:
٩	٣-٨ مدة سريان العطاء:
٩	٣-٩ الضمان:
٩	٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:
٩	٣-١١ مستندات العطاء:
١٠	٣-١٢ سرية المعلومات:
١٠	٣-١٣ التكاليف:
١٠	٤-١ لا تمثل هذه الوثيقة تعاقد:
١٠	٤-٢ الأولوية:
١٠	٤-٣ الأنظمة واللوائح الواجب تطبيقها:
١١	٤-٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١١	٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١١	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
١١	٤-٣ معاينة العقار:
١٣	٥-١ ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٣	٥-٢ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١٣	٥-٣ تأجيل موعد فتح المظاريف:
١٣	٥-٤ سحب العطاء:
١٣	٥-٥ تعديل العطاء:
١٤	٥-٦ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٤	٦-١ الترسية والتعاقد:
١٤	٦-٢ تسلیم الموقع:
١٥	٧-١ الاشتراطات العامة
١٥	٧-٢ توصيل الخدمات للموقع:
١٥	٧-٣ البرنامج الزمني للتنفيذ:
١٥	٧-٤ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة:
١٥	٧-٥ تنفيذ الأعمال:
١٥	٧-٦ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
١٥	٧-٧ حق الأمانة / البلدية /البلدية في الإشراف:
١٦	٧-٨ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
١٦	٧-٩ استخدام العقار للغرض المخصص له:
١٦	٧-١٠ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
١٦	٧-١١ موعد سداد الأجرة السنوية:
١٦	٧-١٢ ضريبة القيمة المضافة:
١٧	٧-١٣ متطلبات السلامة والأمن:
١٧	٧-١٤ إلغاء العقد للصلحة العامة:
١٧	٧-١٥ تسلیم الموقع و المنشآت المقامة عليه للأمانة/للبلاية بعد انتهاء مدة العقد:
١٨	٧-١٦ أحكام عامة:
١٩	٨-١ مدة العقد:
١٩	٨-٢ فترة التجهيز والاشاء:
١٩	٨-٣ المنهجية وطريقة العمل:
١٩	٨-٤ إدارة المشروع والفنين:
١٩	٨-٥ المسؤولية عن المخالفات:
١٩	٨-٦ الصيانة:
٢٠	٨-٧ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

٢٠	الفكرة التصميمية:.....	٨,٨
٢٢	اللوحات الإرشادية:.....	٨,٩
٢٢	المسؤولية عن الحوادث:.....	٨,١٠
٢٢	المحافظة على البيئة:.....	٨,١١
٢٣	دراسة تقييم الأثر البيئي:.....	٨,١٢
٢٣	نسبة العائد السنوي:.....	٨,١٣
٢٣	قيمة استهلاك الكهرباء:.....	٨,١٤
٢٣	إيصال الخدمات:.....	٨,١٥
٢٣	الغرامات والجزاءات:.....	٨,١٦
٢٤	<b>٩. الاشتراطات الفنية ٢٤</b>	
٢٤	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:.....	٩,١
٢٤	الاشتراطات التنظيمية:.....	٩,٢
٢٤	الاشتراطات المعمارية:.....	٩,٣
٢٥	الاشتراطات الإنشائية:.....	٩,٤
٢٦	الاشتراطات الكهربائية:.....	٩,٥
٢٧	الاشتراطات الميكانيكية:.....	٩,٦
٢٧	الاشتراطات الصحية:.....	٩,٧
٢٧	اشتراطات التشجير:.....	٩,٨
٢٨	الطاقة:.....	٩,٩
٢٩	المياه:.....	٩,١٠
٣٠	التخلص من المخلفات:.....	٩,١١
٣٠	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:.....	٩,١٢
٣١	<b>١٠ المرفقات "الملحق".....</b>	
٣١	نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦).....	١٠,١
٣٢	المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).....	١٠,٢
٣٢	نموذج محضر تسليم عقار المستثمر (نموذج ٣/٦).....	١٠,٣
٣٣	إقرار من المستثمر.....	١٠,٤
	<b>٢-نموذج العقد</b> خطأ! الإشارة المرجعية غير معرفة.	

## أ- قائمة تدقيق ل تقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

- يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومحلى - من المستثمر أو 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 الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	العنوان	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء			
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر)			
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)			
٤	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)			

٥	صورة الهوية الشخصية للمستثمر
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)
٧	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية
٨	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
٩	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية
١٠	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
١٢	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١٣	صورة إثبات العنوان الوطني

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

## بـ- تعریف المفردات الواردة بکراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المنتج السياحي الترفيهي المراد تصميمه وإقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحد الأمانة / البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة يتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة منتج شاليهات
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
منتج شاليهات	هو مكان يشتمل على شاليهات ومباني خدمية ومرات مشاه وسيارات وكذلك مواقف السيارات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الکراسة	کراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزامية لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عائق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري

## 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	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده الأمانة / البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة / البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسّوا عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغى حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
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	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	

## ١. مقدمة

تُرحب بلدية محافظة بيش في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص (إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة بيش الترفيهية بجوار شاطي بيش)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة / 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 للبلدية أهدافها.

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

وتحب الأمانة / البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة / البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

بلدية محافظة بيش – إدارة الاستثمار.

تليفون: ٠١٧٣٤٢٠٠٧٧ | فاكس: ٠١٧٣٤٢٠٠١٦

## ٢. وصف العقار/النشاط

النشاط	سياحي ترفيهي
مكونات النشاط	مدينة مائية والعاب متفرقة وفنادق وشاليهات ومطاعم وكافيهات ومول تجاري وحي سكني.
موقع العقار	مدينة بيش -
حدود العقار	حسب الكروكي المرفق
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	حسب الكروكي المرفق
نوع البناء	مسلح او أي أنظمة بناء توافق عليها الأمانة / البلدية

### ملاحظات الموقع:

- على المستثمر أن يعيين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية والاشتراطات الخاصة بهذه الكراسة ويتم التنسيق في ذلك من قبله مع الجهات المختصة بالأمانة / البلدية .
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقا لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاعيالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك، ويجب عليه إيصال جميع الخدمات والمواد للموقع.
- على المستثمر استخراج التراخيص الالزامية التي تخص المناطق الساحلية والتقييد بالتعاميم المتعلقة بها، ومنها تعليم مجلس الوزراء رقم ٤٣٣ بتاريخ ١٤٣٦/١٠/١٨هـ
- على المستثمر الاطلاع على التعاميم الخاصة بالنشاط من خلال المواقع الرسمية أو من خلال مراجعة الأمانة / البلدية وذلك قبل التقديم على المنافسة.
- على المستثمر المحافظة على أشجار المانحروف الموجودة بالموقع وعدم المساس بها أو إزالتها.
- عدم الردم في البحر
- البناء على ركائز خشبية مطابقة للمواصفات مع الصيانة المستمرة في حالة بناء هيكل فوق الماء.
- الالتزام بالأمر السامي رقم ٤٠٠ للاطلاع على الأنظمة والإجراءات الإرشادات التنفيذية

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١- ٣ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال المشروع الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة / للبلدية استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات ومتاخرات للأمانة / للبلدية أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والاسكان والموافقة على استبعاده.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢- سرية المعلومات:

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

#### ٣- لغة العطاء:

- 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 الكتالوجات 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 المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضامون.

#### ٤- مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله 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 الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً،

كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
مبني بلدية محافظة بيش -- إدارة الاستثمار.

#### ٥- موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو التاريخ المعلن عنه في الصحف وفي موقع أو تطبيق "فرص"، وتحتفظ الأمانة / البلدية بالحق في تأجيل المنافسة أو تمديد تاريخ فتح المظاريف لأي سبب منصوص عليه وفقاً للقانون، وسوف يتم إخبار المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات من خلال رسائل على الجوال المسجل في موقع فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني.

## ٦-٣ تقديم العطاء:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي 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، مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوضيق 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.
- يدفع المستثمر بدل ايجار سنوي للأمانة / للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة / البلدية بعد انتهاء فترة العقد.

## ٦-٤ كتابة الأسعار:

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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريل السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوضيق عليه وختمه.

## ٦-٥ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

## ٦-٦ الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واحب الدفع عند أول طلب من الأمانة / البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ فتح المظاريف. وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

## ٦-٧ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجراة السنة الأولى.

## ٦-٨ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاء

### ٣-١٢ سرية المعلومات:

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

### ٣-١٣ التكاليف:

يتحمل كل مقدم عطاء المسؤولية بمفرده بشكل كامل عن جميع التكاليف التي يتحملها في تقدير ما إذا كان سيتم تقديم العرض أم لا وخلال فترة إعداد وتقديم العرض، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر، جميع التكاليف الواجبة وإعداد والتفاوض على أي وثائق من أي نوع كانت. تحت أي ظرف من الظروف، تكون الأمانة / البلدية أو أي من مستشاريها المسؤولين عن أي تكاليف أو نفقات يتحملها أي من مقدمي العطاءات أو أي عضو في التحالف أو أي من مستشاري هذا الكيان، أو مموليها أو مستشاريهما أو أي طرف آخر في عملية المنافسة.

### ٤-٣ لا تمثل هذه الوثيقة تعاقده:

لا يوجد في كراسة الشروط والمواصفات هذه أو أي مستندات أو معلومات أخرى تصدر أثناء عملية المنافسة تشكل أساساً للعقد الذي يمكن إبرامه فيما يتعلق بالخدمات أو غير ذلك، ولا يجوز استخدام هذه الوثائق أو المعلومات في تفسير أي عقد من هذا القبيل، ويجب أن يعتمد مقدمي العطاءات الذين سيتم اختيارهم ضمن أفضل مقدمي العطاءات وفقاً لعملية المنافسة على الشروط والأحكام الواردة في العقد.

### ٥-٣ الأولوية:

تحدد كراسة الشروط والمواصفات هذه متطلبات بلدية محافظة بيش فيما يتعلق بالعقد، وفي حالة وجود أي تعارض، تكون الكراسة هذه لها الأسبقية على أي مستندات أو معلومات أخرى سبق إصدارها من الأمانة / البلدية ، أو نيابة عن الأمانة / البلدية والتي لها علاقة بالمشروع.

### ٦-٣ الأنظمة واللوائح الواجب تطبيقها:

تخضع كراسة الشروط والمواصفات هذه وتفسيرها من جميع النواحي وفقاً لقوانين المملكة العربية السعودية وفي حال نشوب أي نزاع يتعلق بها، تخضع للاختصاص القضائي الحصري لمجلس ديوان المظالم في المملكة، كما يتم تنفيذ عملية المنافسة والعقد وفقاً للمراسيم والأنظمة واللوائح والقوانين ذات الصلة ، وبصفة خاصة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/2014هـ، والتعليمات التنفيذية لها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في تاريخ 22/12/2014هـ، والأمر السامي الكريم رقم (61394) في تاريخ 16/11/2014هـ بشأن ضوابط تسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية.

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعود على أي إجابات شفوية، كما يتعين على المستثمر التأكد من أن جميع الأسئلة الموجهة للأمانة / البلدية قد تم وضع علامة عليها باعتبارها "عامة" أو "خاصة" (والتي قد تتضمن كونها ذات طبيعة سرية).

يجب على المستثمرين أن يكونوا على دراية بما يلي:

- في حال كانت الأسئلة وفقاً لتقدير بلدية محافظة بيش، ذات الطبيعة "العامة" فسوف تقدم الأمانة / البلدية نسخاً من الأسئلة ملحقة بالأجوبة لجميع المترشرين للكراسة.
- في حال كانت الأسئلة، وفقاً لتقدير بلدية محافظة بيش، ذات طبيعة "خاصة" فسوف تقدم الأمانة / البلدية نسخاً من الأسئلة ملحقة بالأجوبة إلى مقدم العطاء صاحب الاستفسار فقط.
- في حال كانت الأسئلة، وفقاً لتقدير بلدية محافظة بيش، ذات الطبيعة "العامة"، ولكن تم وصفها بأنها "خاصة" وفقاً لمقدم الاستفسار فستقوم الأمانة / البلدية بالتواصل معه والتوضيح بأنه لن يتم الإجابة عن هذا الاستفسار إلا في حال موافقته على تقديم الأمانة / البلدية نسخاً من هذه الأسئلة ملحقة بالأجوبة لجميع المترشرين للكراسة.
- تحفظ الأمانة / البلدية بالحق في عدم الإجابة عن الأسئلة الاستفسارات الخاصة بكراسة الشروط والمواصفات، والتي تتلقاها بعد الموعد النهائي لفترة الاستفسارات لكراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع.

### ٤-٣ معاينة العقار:

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تعرفاً تماماً على الأوضاع السائدة به واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة.
- ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.
- على المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوابئ أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقة الخاصة.

### ٤-٤ فحص كراسة الشروط والمواصفات:

يتحمل المستثمر وحده مسؤولية فحص كراسة الشروط والمواصفات، مع توفير العناية المناسبة، بما في ذلك أي تعديلات صادرة خلال فترة المنافسة، كما يجب على المستثمر أن يتعرف على جميع المتطلبات التفصيلية والشروط التي قد تؤثر بأي شكل من الأشكال على مقدار أو طبيعة اقتراحه أو عطائه المقدم.

وفي حال إخفاق المستثمر (أو من ينوب عنه) في فحص المستندات ودراستها بعناية كما هو موضح أعلاه سيكون على مسؤوليته الخاصة ولن يتم التخفيف أو التساهل مع أي أخطاء ناتجة عن ذلك.

٤-٥ اجتماع ما قبل تقديم العطاء:  
لدى الأمانة / البلدية الحق في تنظيم اجتماع لنقديم ملخص عن المنافسة مع جميع المشاركين في المنافسة.

#### ٤-٦ التوقيع والختم

يتعين على جميع المستثمرين المشاركين في المنافسة أن يقوموا بختم والتوقيع على جميع صفحات كراسة الشروط والمواصفات، والملحقات الخاصة به بما في ذلك ملحق العقد إن وجدت، حيث لن يتم قبول أي تعديلات أو ملحقات للعطاءات بعد تقديمها، وقد يؤدي عدم القيام بذلك إلى استبعاد المستثمر في حال رأت الأمانة / البلدية ذلك

## ٥. ما يحق للأمانة / للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٤-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة / البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة 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 وملزاً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:  
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصلا إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### ٤-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة / البلدية تأجيل المنافسة أو تمديد تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة / البلدية ستخطر جميع المتقدمين بالمشترين للكراسة عن طريق رسالة نصية من النظام أو عن طريق رسالة عبر البريد الإلكتروني حسب بيانات المستثمر المسجلة والظاهرة في موقع فرص.

### ٤-٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطائه بسحب عطائه قبل الموعود المحدد لفتح المظاريف.

### ٤-٤ تعديل العطاء:

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

### ٤-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعود 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 ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموق

### ٦-١ الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة / البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائى، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة / البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للأمانة / البلدية مصادرة الصنمان.
- يحق للأمانة / البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٦-٢ تسلیم الموق:

- يتم تسلیم الموق 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. ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة / البلدية يحول دون ذلك.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموق تقوم البلدية بإرسال إشعار خطی للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ٧/١ 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 / بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية برنامجاً زمنياً وخطط للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لتفعيل العقد.

### ٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة / البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 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.

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ أية أعمال إنشائية ضمن المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يكون مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٧/٥ 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 / البلدية/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المنشورة 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 تتسرب 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 /البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### ٧/٦ حق الأمانة / البلدية /البلدية في الإشراف:

- للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة / البلدية /البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة / البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة / البلدية /البلدية، ليقوم مهندس الأمانة / البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة / البلدية.

#### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

#### ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

#### ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقّع أو جزء منه ولا 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حال رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لإدارة وتشغيل نشاط من أنشطة المشروع أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حد وتنزويد الأمانة / البلدية بنسخة من تلك العقود ، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الأمانة / البلدية عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة من قبل المستثمر مع المستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر مع الأمانة / البلدية .

#### ٧/١٠ 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. وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر ووفقاً ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٢٤/٢٠١٤هـ، والمفسّرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ.

#### ٧/١١ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعتمدة بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علمًاً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

## ٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن: يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حادث 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.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة / البلدية / البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- توفير طفایات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المشروع وتجهيزاته.
- نظام حماية المراافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جواب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

## ٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / 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.

## ٤ ٧/١ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب حضور استلام الموقع.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- كما يحق للأمانة / البلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها.
- في حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة / البلدية يحق للأمانة / البلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة / البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

## ٧/١٥ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة / البلدية بمجرد تقديمها.
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ. وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/١٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وجميع الجهات الأخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير إلى خطاب معايير مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- الالتزام بتعيم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣٥/٧/٣٠ وتاريخ ١٠٠٠/٢٤/٧/١٤٣ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).
- الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم ٢٨٦٥١ وتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص الواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد".
- الالتزام بكل ما يستجد أو التحديات التي تحصل على كل ما تم ذكره أعلاه من تعاميم ولوائح واشتراطات تنظيمية.
- لا يعد أي تغيير على هذا العقد نافذاً إلا إذا كان خطياً وموقاً من قبل كل طرف.
- إن بطلان أو عدم قانونية أو عدم قابلية تطبيق أي حكم من أحكام هذا العقد لا يؤثر على، أو يبطل استمرار باقي أحكام هذا العقد بقوتها وأثرها.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ٨,١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية.

### ٨,٢ فترة التجهيز والانشاء:

- يمنح المستثمر فترة (٥٥%) من مدة العقد للتجهيز والانشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد.

### ٨,٣ المنهجية وطريقة العمل:

- على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل وال نطاق.
- على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.
- على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر، والمشكلات، وطريقة إدارتها وحلها.
- على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

### ٤ ٨,٤ إدارة المشروع والفنين:

- يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثة سنين والأفضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه.

- يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفاء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة / البلدية، وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

- التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

### ٨,٥ المسئولية عن المخالفات:

المستثمر مسؤول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

### ٨,٦ الصيانة:

- يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.
- يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

#### ٨,٧ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

- يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

#### ٨,٨ الفكرة التصميمية:

- لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي:

##### تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

- يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم على أن يتضمن ذلك:

- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمرتفعات والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو الشواطئ.

- تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية (كشواطئ، ومناطق شعب مرجانية في المناطق الساحلية، وجبال ووديان في المناطق الداخلية).

##### خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

- يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع.

##### تصور للخدمات الممكن تقديمها بالمنتجع السياحي:

- يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء والوحدة إذا لزم الأمر، أو البعد عن روتين الحياة اليومية من: وحدات خاصة للهدوء والراحة – وحدات سكنية فندقية - أنشطة ترفيهية - مطاعم - خدمات مساندة.

##### الطاقة الاستيعابية بالمنتجع السياحي:

- على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

##### المخططات والتصاميم العمرانية:

- يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات وال تصاميم العمرانية متضمنة ما يلي:

- لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكره المعمارية.
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي و مواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.
- تقرير فني عن النظام الإنثائي والمواد المستخدمة في البناء.
- تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

#### خطة تنمية عناصر المشروع:

- يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:
  - دراسة الأسواق المستهدفة.
  - تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

#### خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.

- خطة مصادر الأموال استخداماتها.
- التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.
- العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:
- على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر):

١. العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.
٢. الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع للأمانة / البلدية .
٣. القيمة المضافة للمشروع.
٤. التأثير المتوقع للمشروع على الأمانة / البلدية .

## ٨,٩ اللوحات الإرشادية:

- يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

## ٨,١٠ المسئولية عن الحوادث:

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

## ٨,١١ المحافظة على البيئة:

- يجب على المستثمر أن يلتزم بعدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمحافظة على ما بها من معالم طبيعية واستغلالها ضمن جماليات المشروع كالوديان والأشجار والصخور.

## ٨/١١ التخلص من المخلفات:

- في حالة عمل مرمي نفايات خاص بالمنتجع 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 والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- 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 المتنزهات 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.

## ٨,١٢ دراسة تقييم الأثر البيئي:

- يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة، أو أحد مراكز البحوث الجامعات، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:
  - وصف المشروع وأهدافه.
  - وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.
  - تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.
  - إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية.
- يجب على المستثمر أن يتتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.
- مراجعة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.

## ٨,١٣ نسبة العائد السنوي:

- يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥٪ كل خمس سنوات.

## ٤,١٤ قيمة استهلاك الكهرباء:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي للموقع المخصصة له والتي تعتبر من المزايا للمشروع الموضحة في ملخص المزايا والموضحة مواقعها في المصور الجوي وذلك خلال فترة سريان العقد.

## ٤,١٥ إيصال الخدمات:

- في حالة عدم وجود نقاط رئيسية لربط شبكات توصيل الخدمات الأساسية للمشروع (كهرباء، مياه، صرف ...) أو في حالة حاجة المشروع أو زيادة في الجهد المتوفر في التصاميم المنفذة حاليا يقوم المستثمر بمراجعة الجهات المختصة لإنشاء نقاط ربط الخدمات الأساسية لتوصيل لعناصر المشروع على نفقته الخاصة دون تحمل الأمانة / البلدية أي تكاليف.

## ٤,١٦ الغرامات والجزاءات:

- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٢١٨/٨/٦ والتعليم الوزاري رقم ٤٥٣٦٧ / ٤٠٢٢. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة / البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩.١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة 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.

### ٩.٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الأمانة / البلدية التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

- الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية)
- نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية)
- ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية)
- يلتزم المستثمر باعتماد المخطط وفقاً للاشتراطات واللوائح المنظمة لذلك وعمل الدراسات الهيدرولوجية وكافة ما يلزم من متطلبات التخطيط

### ٩.٣ الاشتراطات المعمارية:

١. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٤. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ الأمانة / البلدية والاهتمام بالمواحي الجمالية لواجهات الموقع العام.
٥. توفير غرف للإدارة ومصلى.
٦. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.

٧. يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمداخل أو مخارج.
٨. توفير دورات المياه بعده مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.
٩. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد موافق خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة لكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
١٠. تنفيذ موافق السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لموافقات السيارات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
١١. تسويير وإضاءة الموقع وتشجيره.

#### ٤، ٩. الاشتراطات الإنسانية:

- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق ومتلائمة للمواصفات القياسية السعودية.
  - يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
  - 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 الإنسانية.
  - تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
  - تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
  - عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.

- 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 بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية .
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

#### ٩.٥ الاشتراطات الكهربائية:

- يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (٥٠ درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
- يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.
- يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.
- يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).
- يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شريطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

## ٩,٦ الاشتراطات الميكانيكية:

- ٩/٦/١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
- ٩/٦/٢ يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
- ٩/٦/٣ ترئيس مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- ٩/٦/٤ أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإذار ومكافحة الحرائق...الخ.
- ٩/٦/٥أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

## ٩,٧ الاشتراطات الصحية:

- ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
- ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
- ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

## ٩,٨ اشتراطات التسجيل:

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مررت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مثلث داخل المنتجع السياحي.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.
- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزرويا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها المنتجع السياحي.

- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كاماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.
- يراعى عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول المسبح.

## ٩. الطاقة:

١. يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية.. إلخ) بتوفير الطاقة الازمة للمنتج السياحي.
٢. يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
٣. يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بديلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (المراوح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.
٤. الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
٥. استخدام الحوائط السميكة ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.
٦. استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
٧. توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.
٨. توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتنطيف درجة حرارة الجو.

## ٩. المٰيـاه:

تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية لذا يجب على المستثمر ما يلي:

١. الاستعانة بخبير لتقدير الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
٢. عند استخدام النباتات في تنسيق الموقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحتمل الجفاف.
٣. ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود ١-٥ غالون/مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.
٤. ضرورة استخدام إكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام
٥. إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
٦. استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتنقية مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
٧. استخدام تصاميم هيدروليكيه ومضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.
٨. تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.
٩. استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.
١٠. استخدام البحيرات والبرك الطبيعية في حال توافرها وتجهيزها كأماكن للسباحة والرياضيات المائية المختلفة بدلاً من إنشاء مسابح اصطناعية تستهلك الطاقة وتعتمد على مياه تعالج بالمواد الكيميائية المركزة.

## ٩،١١ التخلص من المخلفات:

- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنساب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.
- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
- ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع القرية أو المنتجع السياحي، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالقرية/ المنتجع السياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخلفات يجب استخدام الحاجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.

## ٩،١٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ٩/١٢/١ يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- ٩/١٢/٢ تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- ٩/١٢/٣ غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٩/١٢/٤ وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
- ٩/١٢/٥ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

## ١. المرفقات "الملاحق"

### ١٠،١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٧/٦)

حفظه الله.

سعادة رئيس بلدية محافظة بيش

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في بلدية مدينة بيش بغرض استثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة موقع لإقامة مدينة بيش الترفيهية بجوار شاطي بيش)، وترفيهي من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاستراتيجيات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

ننقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )

( ) ريال وتذجون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

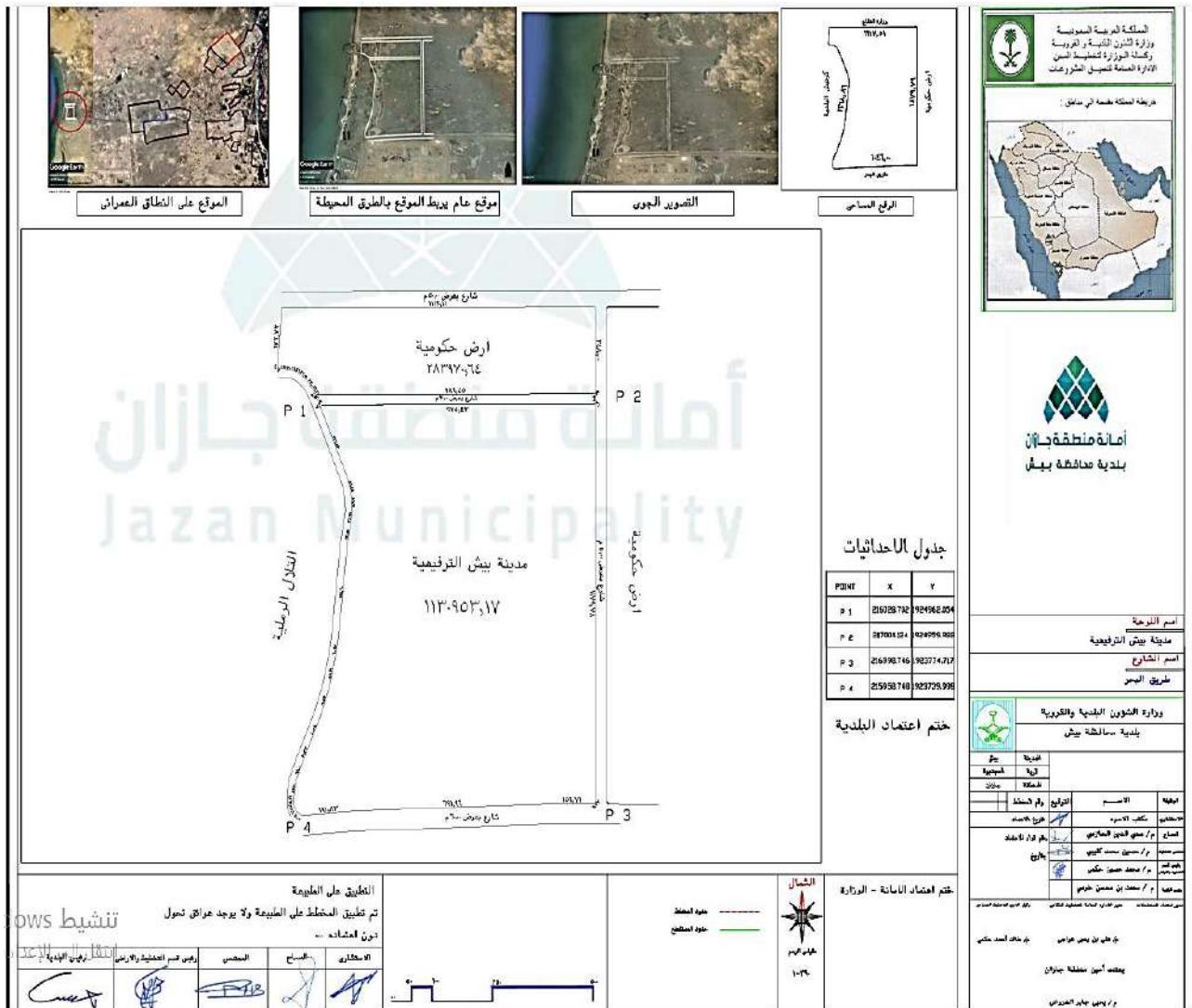
اسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من									
هاتف			فاكس						
ص. ب			الرمز البريدي						
العنوان .....									

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

الختم الرسمي

العنوان .....  
الاسم .....  
التوقيع .....  
التاريخ .....

## ١٠٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



## ١٠,٣ إقرار من المستثمر

بقر 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 المناقصة وعلى وجه خاص:
  - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
  - ب) الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
  - ج) شروط ومواصفات إنشاء ملابع الأطفال الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
  - د) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملابع الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من مجلس الدفاع المدني بوزارة الداخلية.
  - هـ) اشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠٥٤٤٦٧) وتاريخ ١٤٤٣/٧/٢٨ هـ.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

رقم الهوية:

الوظيفة:

رقم الجوال:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع