



كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة منتاج سياحي ومركز استشفاء - آل سرحان بمدينة ابها





جدول محتويات

4.....	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ-
5.....	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب-
6.....	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	ج-
8.....	1. مقدمة	
10.....	1. وصف العقار/النشاط	1.
12.....	2. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	2.
12.....	2.1. من يحق له دخول المزايدة:	2
12.....	2.2. لغة العطاء:	2
12.....	2.3. مكان تقديم العطاءات:	2
12.....	2.4. موعد تقديم العطاءات:	2
13.....	2.5. موعد فتح المظاريف:	2
13.....	2.6. تقديم العطاء:	2
13.....	2.7. كتابة الأسعار:	2
14.....	2.8. مدة سريان العطاء:	2
14.....	2.9. الضمان:	2
14.....	2.10. موعد الإفراج عن الضمان:	2
14.....	2.11. مستندات العطاء:	2
15.....	2.12. سرية المعلومات:	2
17.....	3. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	3
17.....	3.1. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	3
17.....	3.2. الاستفسار حول بيانات المزايدة:	3
17.....	3.3. معاينة العقار:	3
19.....	4. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	4
19.....	4.1. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	4
19.....	4.2. تأجيل موعد فتح المظاريف:	4
19.....	4.3. سحب العطاء:	4
19.....	4.4. تعديل العطاء:	4
19.....	4.5. حضور جلسة فتح المظاريف:	4
21.....	5. الترسية والتعاقد وتسليم الموق	5
21.....	5.1. الترسية والتعاقد:	5
21.....	5.2. تسليم الموق:	5
23.....	6. الاشتراطات العامة	6
23.....	6.1. توصيل الخدمات للموقع	6
23.....	6.2. البرنامج الزمني للتنفيذ:	6





3. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.....	23
4. تنفيذ الأعمال:.....	23
5. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....	23
6. حق الأمانة في الإشراف:.....	24
7. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....	24
8. استخدام العقار للعرض المخصص له:.....	25
9. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....	25
10. موعد سداد الأجرة السنوية:.....	25
6.11. سداد الضريبة المضافة.....	25
12. متطلبات السلامة والأمن:.....	25
13. إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....	26
14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:.....	26
15. أحكام عامة:.....	26
الاشتراطات الخاصة	29
1. مدة العقد:.....	29
2. الزيادة في قيمة العقد.....	29
3. فترة التجهيز والإنشاء:.....	29
4. المنهجية وطريقة العمل:.....	29
5. إدارة المشروع والفنين:.....	29
6. المسئولية عن المخالفات:.....	30
7. الصيانة:.....	30
8. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:.....	30
9. الفكرة التصميمية:.....	30
10. اللوحات الإرشادية:.....	32
11. المسئولية عن الحوادث:.....	32
الاشتراطات الفنية	34
1. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:.....	34
2. الاشتراطات التنظيمية:.....	34
3. الاشتراطات المعمارية:.....	34
4. الاشتراطات الإنسانية:.....	35
5. الاشتراطات الكهربائية:.....	36
6. الاشتراطات الميكانيكية:.....	37
7. الاشتراطات الصحية:.....	37
8. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:.....	38
المرفقات "الملاحق"	40
1. نموذج عطاء يقدم في زيادة بالظرف المختوم (نموذج 7/6).....	40
2. جدول الإيجار السنوي	41
3. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).....	42
4. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6).....	43
5. إقرار من المستثمر.....	44



6.9 نموذج العقد.....45



أ- قائمة تدقيق لمقدمي 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 ومحفظ - 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 الالكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	1		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	2		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف	4		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5		
ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي على أن يكون الضمان ساري مدة لا تقل عن 90 يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف	6		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	7		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	8		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	9		
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	10		
نسخة من الإعلان	11		
عرض موقع ومحفظ من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابه القيمة بالأرقام والحرروف حسب النموذج المرفق	12		
صور شهادات الخبرة	13		
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر	14		

بـ- تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو منتج سياحي ومركز استشفاء المراد تصميمه واقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة منتج الإيواء سياحي ومركز استشفاء
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
منتج سياحي ومركز استشفاء	هو مكان يشتمل على (منطقة الإيواء السياحي + مركز الاستشفاء والعافية) يقدم "السياحة العلاجية" (Wellness Tourism) والبحث عن ملادات للراحة النفسية والجسدية بعيداً عن ضغوط الحياة، ليجمع بين فخامة الضيافة وجودة الرعاية الصحية.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*
الكراسة	كراسة 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 عاتق 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	التاريخ	كيفية تحديد 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		تحدهما الأمانة
موعد الإخطار بالترسية		تحدهما الأمانة
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطى 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 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 إيجاريه





1-مقدمة





1. مقدمة

- ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لتصميم وإقامة منتجع سياحي ومركز استشفاء مع تشغيله وصيانته، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة 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 للأمانة أهدافها.
- وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
 - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
 - تليفون: 920008009
 - أو فلكس: 0172250336
 - أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa
 - ص. ب 941 الرمز البريدي 62521 أبها





2-وصف العقار / النشاط



2. وصف العقار/النشاط

النشاط	منتجع سياحي ومركز استشفاء
مكونات النشاط	<p>منتجع سياحي: عبارة عن فيلات مستقلة بمسابح خاصة لضمان الخصوصية التامة وأكواخ بيئية مبنية من مواد طبيعية (خشب، حجر) مندمجة مع البيئة المحيطة.</p> <p>مركز الاستشفاء والعافية هو قلب المشروع وينقسم إلى:</p> <p>القسم الطبي العلاجي مكون من:</p> <ul style="list-style-type: none"> العلاج الطبيعي: تأهيل الإصابات ومشاكل المفاصل. التخلص من السموم: برامج غذائية وطبية لتنقية الجسم. العلاج المائي: مسابح معدنية، جاكوزي علاجي، حمامات باردة وساخنة. <p>قسم التأمل والسبا مكون من:</p> <ul style="list-style-type: none"> اليوغا والتأمل: قاعات مفتوحة أو زجاجية وسط الطبيعة. السبا العلاجي: تدليك علاجي، حمامات حديثة، ... <p>قسم التغذية مكون من:</p> <ul style="list-style-type: none"> مطعم "من المزرعة للطاولة": تقديم وجبات عضوية صحية محسوبة السعرات وتناسب الخطط العلاجية للنزلاء. <p>بار العصائر الحيوية: عصائر تنظيف الجسم والمناعة.</p>
المدينة ابها	الحي الياسمين
موقع العقار	<p>الشارع طريق المنتزهات بالقرب من جامعة الملك خالد</p> <p>رقم المخطط 1411/537/1/1 ج</p> <p>شمالاً: أرض فضاء</p> <p>جنوباً: أرض فضاء</p> <p>شرقاً: أرض فضاء</p> <p>غرباً: شارع عرض 11 م</p>
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	22,484 م ²
مساحة المبني	حسب الاشتراطات البلدية
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات البلدية
نوع البناء	حسب الاشتراطات البلدية



3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

1. من يحق له دخول المزايدة:

1. 1. 3. يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي ومركز استشفاء – آل سرحان بمدينة أبها التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

1. 2. 3. يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2. لغة العطاء:

2. 1. 3. لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2. 2. 3. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3. مكان تقديم العطاءات:

► تقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمحفوظة بختام الأمانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند 3 . 6 . 3 والبند 3 . 6 . 4) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة أبها.

4. موعد تقديم العطاءات:

► يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.





5. 3. موعد فتح المظاريف:

» الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب منصة فرص

6. 3. تقديم العطاء:

1. 6. 3. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2. 6. 3. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

3. 6. 3. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الالكترونية.

4. 6. 3. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الالكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

7. 3. كتابة الأسعار:

» يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

1. 7. 3. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2. 7. 3. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.



3. 7. 3. لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

8. مدة سريان العطاء:

► مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون 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.

9. الضمان:

1. 9. 3. يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

2. 9. 3. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10. موعد الإفراج عن الضمان:

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

11. مستندات العطاء:

► يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

1. 11. 3. نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

2. 11. 3. توكيلاً رسميًّاً موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن





المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3. 11. 3 . صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

4. 11. 3 . خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3. 9 أعلاه).

5. 11. 3 . كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

6. 11. 3 . صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

12. 3 . سرية المعلومات:

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



4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء





4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1. 4. 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 في استبعاد العطاء.

2. 4. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

► في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3. 4. معاينة العقار:

► على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهاله، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

► ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



5-ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1. 5. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2. 5. تأجيل موعد فتح المظاريف:

▶ يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3. 5. سحب العطاء:

▶ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4. 5. تعديل العطاء:

▶ لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء 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 المندوب 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.





6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

1. 6. الترسية والتعاقد:

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

1. 1. 6. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائـي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

1. 1. 6. يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2. 6. تسلـيم المـوقـع:

1. 2. 6. يتم تسلـيم المـوقـع للمـسـتـثـمـر بمـوجـبـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ مـوقـعـ منـ الطـرـفـيـنـ، وـذـلـكـ بـعـدـ توـقـيـعـ العـقـدـ مـباـشـرـةـ مـاـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدـىـ الـأـمـانـةـ يـحـولـ دـوـنـ ذـلـكـ، وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ المـدـةـ مـنـ تـارـيـخـ توـقـيـعـ العـقـدـ وـتـارـيـخـ الـاسـتـلـامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.

2. 2. 6. في حال تأـخرـ المـسـتـثـمـرـ عـنـ التـوـقـيـعـ عـلـىـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ المـوقـعـ تـقـومـ الـأـمـانـةـ بـإـسـالـ إـشـعـارـ خـطـىـ لـلـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـوـانـهـ، وـتـحـتـسـبـ بـدـاـيـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ إـشـعـارـ.



7-الاشتراطات العامة





7. الاشتراطات العامة

7. 1. توصيل الخدمات للموقع

► يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - تجهيزات السيول... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

7. 2. البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

7. 3. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

► يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7. 4. تنفيذ الأعمال:

► يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء منتجع سياحي ومركز استشفاء 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 مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

7. 5. 1. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

7. 5. 2. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجه الخطأ.

7. 5. 3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.





4. 5. 7 توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

5. 5. 7 التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

6. 5. 7 دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7. 5. 7 إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6. 7. حق الأمانة في الإشراف:

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

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

3. 6. 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4. 6. 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7. 7. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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





7. استخدام العقار للغرض 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.

7. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

7. موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7. سداد الضريبة المضافة

- 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 سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7. 12. متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:

12. 7. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزامية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

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





7. 12. 3. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
7. 12. 4. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
7. 12. 5. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاق الافراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
7. 12. 6. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
7. 12. 7. يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.

13. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

► يحق للأمانة 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.

14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7. 14. 1. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
7. 14. 2. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

15. أحكام عامة:

7. 15. 1. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.



7. 15. 2. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
7. 15. 3. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
7. 15. 4. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ.
7. 15. 5. 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 سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.
7. 15. 6. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

7. 15. 6. 1. وثيقة العقد الأساسية.

7. 15. 6. 2. كراسة الشروط والمواصفات.

7. 15. 6. 3. المخططات والرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

7. 15. 6. 4. خطاب قبول العرض والترسية



8-الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

1. 8. مدة العقد:

► مدة العقد (25) (خمس وعشرون عام) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

2. 8. الزيادة في قيمة العقد

► يتم زيادة القيمة الإيجارية كل خمس سنوات بنسبة 10 %

3. 8. فترة التجهيز والإنشاء:

► يمنح المستثمر فترة (7 %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

4. 8. المنهجية وطريقة العمل:

4. 1. على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل وال نطاق.

4. 2. على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.

4. 3. على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.

4. 4. على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

5. 8. إدارة المشروع والفنين:

5. 1. يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (30 سنة) ثلاثة سنون 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.





2. 5. 8. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

6. 8. المسؤولية عن المخالفات:

► المستثمر مسؤول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

7. 8. الصيانة:

1. 7. 8. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

2. 7. 8. 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.

3. 7. 8. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

8. 8. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

► يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والاسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

9. 8. 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 ما يلي:

1. 9. 8. تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

► يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم.

2. 9. 8. خطة الاستغلال الأمثل لإمكانيات 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

8. 3. 9. 8. الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع:

► على المستثمر في ضوء دراسته للأسواق وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية لعناصر المشروع المختلفة.

8. 4. 9. 8. المخططات وال تصاميم العمرانية:

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

8. 4. 9. 8. 1. لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

8. 4. 9. 8. 2. مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي و مواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقياس رسم مناسب.

8. 4. 9. 8. 3. تقرير فني عن النظام الإنثائي والمواد المستخدمة في البناء.

8. 4. 9. 8. 4. تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

8. 5. 9. 8. المخططات التنفيذية:

8. 5. 9. 8. 1. يجب على المستثمر أخذ موافقة وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات بأمانة منطقة عسير قبل استخراج رخصة البناء

8. 6. 9. 8. خطة تنمية عناصر المشروع:

► يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية المشروع متضمنة:

8. 6. 9. 8. 1. دراسة الأسواق المستهدفة.

8. 6. 9. 8. 2. تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

8. 6. 9. 8. 3. خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.





4. 6. 9. 8 خطة مصادر الأموال استخداماتها.

5. 6. 9. 8 التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

7. 9. 8 العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

► على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :

1. 7. 9. 8 العدد الكلي للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

2. 7. 9. 8 الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة.

3. 7. 9. 8 القيمة المضافة للمشروع.

4. 7. 9. 8 التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة.

10. 8 اللوحات الإرشادية:

► يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان.

11. 8 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.



9-الاشتراطات الفنية





9. الاشتراطات الفنية

1. 9. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

2. 9. الاشتراطات التنظيمية:

1. 2. 9. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

2. 2. 9. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

3. 2. 9. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

4. 2. 9. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

3. 9. الاشتراطات المعمارية:

1. 3. 9. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.

2. 3. 9. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

3. 3. 9. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.

4. 3. 9. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية لواجهات الموقع العام.

5. 3. 9. توفير غرف للإدارة ومصلى.

6. 3. 9. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.



7. 3. 9. يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخرج.
8. 3. 9. توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.
9. 3. 9. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير مرات مناسبة لكراسي المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان.
10. 3. 9. تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة البلديات والاسكان.

11. 3. 9. تسوير وإضاءة الموقع وتشجيره.

4. 9. الاشتراطات الإنسانية:

1. 4. 9. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق ومتغيرة للمواصفات القياسية السعودية.
2. 4. 9. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
3. 4. 9. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ووصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
4. 4. 9. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة ... إلخ.
5. 4. 9. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

6. 4. 9. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.





7. 4. 9. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.

8. 4. 9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

9. 4. 9. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالأمانة.

10. 4. 9. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والاسكان.

5. 9. الاشتراطات الكهربائية:

1. 5. 9. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

2. 5. 9. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

3. 5. 9. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.

4. 5. 9. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

5. 5. 9. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

6. 5. 9. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).



7. 5. 9. 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.

6. 9. الاشتراطات الميكانيكية:

1. 6. 9. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

2. 6. 9. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.

3. 6. 9. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

1. 3. 6. 9. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإذار ومكافحة الحرائق...الخ.

2. 3. 6. 9. أخذ احتياطات السلامة الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

7. 9. الاشتراطات الصحية:

1. 7. 9. ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.

2. 7. 9. ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

3. 7. 9. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.



4. 7. 9. ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

8. 9. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

1. 8. 9. يراعى أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.

2. 8. 9. تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.

3. 8. 9. تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

4. 8. 9. وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.

5. 8. 9. يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



10- المرفقات (الملحق)



10. المرفقات "الملحق"**1. 10 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7)**

المحترم.

سعادة أمين منطقة عسير:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة من خلال المنافسة.

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.

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

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
هاتف	
ص. ب	

العنوان

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

العنوان

الاسم

التوقيع

التاريخ





2. جدول الإيجار السنوي

الإجمالي لمدة خمس سنوات	القيمة لمدة سنة واحدة	المدة	م
		الخمس سنوات الأولى	1
		الخمس سنوات الثانية	2
		الخمس سنوات الثالثة	3
		الخمس سنوات الرابعة	4
	الإجمالي ل كامل مدة العقد		
	زيادة كل خمس سنوات = 10%		

• تدفع مقدماً في بداية التعاقد وفي أول كل سنة إيجاريه





3. 10. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



4. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: ١٤ / / ٢٠١٩	
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
<p>إقرار</p> <p>أقر بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p>	
التوقيع الختم	
.....
.....
.....
- صورة لملف العقار	





5. 10. إقرار من المستثمر

➢ يقر المستثمر بما يلي:

1. 5. 10. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

2. 5. 10. اطلع على جميع النظم السعودية المعهود بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

1. 2. 5. 10. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ

2. 2. 5. 10. لائحة الأنشطة السياحية ومرافق الاستشفاء الصادرة من وزارة البلديات والاسكان والإسكان.

3. 5. 10. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





6. 10. نموذج العقد

رقم العقد
تاريخ العقد
عقد تأجير
.....

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

1 - أسم الأمانة / البلدية: ويمثلها في ومقرها
التوقيع على هذا العقد: بصفته طرف أول العنوان:
هاتف: فاكس: ص.ب:
المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:
.....

2 - أسم المستثمر: رقم
الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شرکة /
مؤسسة:
سجل تجاري
رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد: بصفته وينوب عنه في التوقيع:
بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
هاتف: فاكس: ص.ب:
المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:
.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في /
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة ببياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد	
الموقع	هو الأرض المملوكة للأمانة والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة ببياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحدد ببياناته كما هو موضح أدناه.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.





الكراسة	الكراسة الشروط والمواصفات
المادة الثانية :	مستندات العقد
المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:	
<p>الكراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.</p> <p>نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.</p> <p>الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.</p> <p>الراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.</p>	
المادة الثالثة :	وصف العقار
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:	
موقع العقار	نوع النشاط
المدينة	الحي
الشارع	رقم المخطط
حدود العقار	(حسب الكروكي المرفق)
شمالا	جنوبا
بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المبني
مساحة المبني	عدد الادوار
مساحة البناء	نوع البناء
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات	
المادة الرابعة :	الغرض من العقد
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وادارة وتشغيل وصيانة ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.	
المادة الخامسة :	مدة العقد
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.	
المادة السادسة :	فترة التجهيز والإنشاء





() من	() () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.
	المادة السابعة : الإيجار السنوي
	الإيجار السنوي للعقارات (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.
	المادة الثامنة : التزامات المستثمر
	يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
	الحصول على التراخيص الالزامية من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
	تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
	توفير وسائل الأمن والسلامة الالزامية لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
	تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
	الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أي إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
	سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع.
	تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة ومن الجهات ذات العلاقة.
	تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة البلديات والاسكان والمرتبطة بالنشاط.
	سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
	المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد
	للأمانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.
	المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد
	لا يجوز للمستثمر استخدام المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
	المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد
	لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.





المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 6/8/1422هـ والعميم الوزاري رقم 4/5367 وف في 1423/1/25هـ. وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

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

إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.

إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.

إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق الأمانة، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

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





المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.
المادة الثامنة عشر : شروط أخرى
الشروط الخاصة:
المادة التاسعة عشر
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولی التوفيق،،،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

