

الملكة العربية السعودية
وزاره الشؤون البلدية والقروية
بنكاله الوزارة للخطبيه والبرامج
الادارة العامة لشئون الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة فندق



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل فندق

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
١٠	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا	٣
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٣	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٤	٣/٦ نموذج العطاء وطريقة التقديم	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٤	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٧	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٨	٤/١ دراسة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	
١٨	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٨	٤/٣ معاينة العقار	
١٩	٤ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
٢٠	٥/١ إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	
٢٠	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	
٢٠	٥/٣ سحب العطاء	
٢٠	٥/٤ تعديل العطاء	
٢٠	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٥/١	٥/١١ سرية المعلومات	
٥/٢	٥/٢ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمنى بكمال السرية ، ولا يمكن لأي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .	

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل فندق

الصفحة	المحتويات	م
٢١	الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع	٦
٢٢	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢٢	٦/٢ تسليم الموقـع	
٢٤	الاشتراطـات العامة	٧
٢٥	٧/١ توصيل الخدمات للموقـع	
٢٥	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٥	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٥	٧/٤ تنفيـذ الأعـمال	
٢٥	٧/٥ مسؤولية الأشراف على التنفيـذ لدى المستثمر	
٢٦	٧/٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيـذ	
٢٦	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٦	٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٦	٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٧	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٧	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٧	٧/١٢ إلغـاء العقد للمصلحة العامة	
٢٧	٧/١٣ تسليم الموقـع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٨	٧/١٤ أحكـام عـامة	
٢٩	الاشـتراطـات الخـاصـة	٨
٣٠	٨/١ مـدة العـقد	
٣٠	٨/٢ فـترة التـجهـيز والإـنشـاء	
٣٠	٨/٣ موـاقـف السـيـارـات	
٣٠	٨/٤ اـشـتـراـطـات التـشـغـيل وـالـصـيـانـة	
٣٠	٨/٥ الـدـرـاسـة التـحلـيلـية لـلـتـأـثـيرـات المـرـوـرـية	
٣٠	٨/٦ التـصـمـيم	

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات إدراة وتشغيل فندق

الصفحة	المحتويات	م
٣٢	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩/١
٣٣	الاشتراطات التنظيمية	٩/٢
٣٣	الاشتراطات المعمارية	٩/٣
٣٤	الاشتراطات الإنسانية	٩/٤
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٩/٥
٣٧	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٦
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٧
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩/٨
٣٩	المرافق	١١
٤٠	نموذج العطاء	١١/١
٤١	الرسم الكروكي للموقع	١١/٢
٤٢	نموذج تسليم العقار	١١/٣
٤٣	إقرار المستثمر	١١/٤
٤٤	نموذج العقد	١١/٥

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". باستثناء أصل الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق- من قبل المستثمر أو من يفوّضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء			١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)			٢
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)			٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			٤
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي			٥
صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)			٦
صور شهادات الزكاة والدخل والتامينات			٧
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي			٨
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			٩

بـ.تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو الفندق المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقارات:	هو أرض تحد البلدية موقعها، والتي يقام عليها الفندق، .
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وتشغيل الفنادق.
المستثمر:	هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواءً كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً
الفندق:	هو كل محل معد لإيواء النزلاء مع الطعام أو بدونه مقابل الثمن سواءً كان هذا المحل فندقاً عادياً أو واقعاً تحت مسمى مؤسسة أو مؤسسات فندقية، كما يدل على أي محل آخر يؤدي نفس الأغراض.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

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

ال تاريخ	كيفية تحديد التاريخ	اليـان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدد البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدد البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بدأه سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"	المنافسة الإلكترونية
--	----------------------



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء
و تشغيل و صيانة فندق

١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب بلدية أحد المسارحة في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل فندق وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

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

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

إدارة: ...تنمية الاستثمارات

تليفون: (٠١٧٣٣٢٠٠٥٢)

٢. على فاكس: (٠١٧٣٣٢١٣١٥)

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من قبل المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وعنوان الوطني وارقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.



بلدية محافظة أحد المسارحة
كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء
وتشغيل و صيانة فندق

٢. وصف العقار

٢. وصف المعقاد

نوع النشاط	غرف واجنحة فندقية
مكونات النشاط	موقع تجاري وحدات سكنية غرف واجنحة فندقية
موقع العقار	المدينة أحد المسارحة
حدود العقار	رقم المخطط
نوع العقار	رقم العقار
مساحة الارض	شمالاً : حسب الكروكي
مساحة المباني	جنوباً : حسب الكروكي
عدد الادوار	شرقاً : حسب الكروكي
نوع البناء	غرباً حسب الكروكي
مساحة المباني	ارض فضاء
عدد الادوار	٣٠٠٢ م ^٢
نوع البناء	حسب المخطط الانشائي
مساحة الارض	حسب ما يتم تحديده من قبل المختصين بالبلدية
نوع النشاط	مسلح

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء
وتشغيل و صيانة فندق

٣. اشتراطات دخول المزايدة

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/١/٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

٣/٢/١ 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 مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

٣/٣/١ تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمتها باسم معايير أمين / سعادة رئيس بلدية .. محافظة أبو عريش. وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة .. لجنة فتح المظاريف. في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية أحد المسارحة
مدينة أحد المسارحة
ص. ب ... ٤٥٠ الرمز البريدي

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

٣/٤/١ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

٣/٥/١ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة يوم / / هجرية الموقعة / ميلادية.

٣/٦ طريقة التقديم:

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

٣/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه.

٣/٦/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصححها بوكالة شرعية.

٣/٦/٤ يقدم العطاء الكترونياً واصل الضمان البنكي يقدم داخل ظرف، ويحتوي على أصل الضمان ويقدم باليد للجنة فتح المظاريف بالموعد المحدد، ولا يكون مغلفاً ومحظماً. والأخر للعرض المالي، ويكون مغلفاً ومحظماً.

٣/٦/٤ مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

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

٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريل السعودي.

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

٣/٨ مدة سريان العطاء:

٣/٨ مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

٣/٩ الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% من قيمة الإيجار 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 البلدية، 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.

٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

٣/١٠ يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية

٣/١١ مستندات العطاء:

٣/١١ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية

٣/١١/١ الظرف الفني:

٣/١١/١/١ توكيلاً رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكلائها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/١/٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١١/١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر

٣/١١/١/٤ غير سعودي.

٣/١١/١/٥ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

٣/١١/١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة

٣/١١/١/٧ بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر وملحقاتها المختومة

٣/١١/١/٨ بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب

٣/١١/١/٩ إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط

٣/١١/١/١٠ والمواصفات بموجبه.

٣/١١/١/١١ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للفندق.

البرنامج الزمني لإنشاء الفندق وتشغيله.

٣/١١/١/٧
الظرف المالي:

نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه
لذلك، ومحظوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي
السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٢

٣/١١/٢/١

٣/١١/٢/٢



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء
و تشغيل و صيانة فندق

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١

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 للبلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢

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

٤/٣

معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية
السعودية
وزارة الشؤون البلدية
والقروية



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء و تشغيل و
صيانة فندق

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية 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.

تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥/٢

٥/٣

سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل المحدد لفتح المظاريف.

٥/٤

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

٥/٥

حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



بلدية محافظة أحد المسارحة
كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء و تشغيل و
صيانة فندق

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ تقوم لجنة الاستثمار بالتوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.
٦/١/٣ يجوز للبلدية 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.

٦/٢ تسليم الموقع:

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



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء
و تشغيل و صيانة فندق

٧. الاشتراطات الخاصة

٧. الشروط الخاصة

- | | |
|-------|---|
| ٧/١ | مدة العقد:
مدة العقد (٢٥ سنة) خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية |
| ٧/٢ | فترة التجهيز والإنشاء:
يمنح المستثمر فترة (١٠%) (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. |
| ٧/٣ | مواقف السيارات:
يلتزم المستثمر بتوفير عدد كافٍ من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك. |
| ٧/٣/١ | ٧/٣/١ يلتزم المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي للفندق بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجه عائقاً للطريق. |
| ٧/٣/٢ | ٧/٣/٢ يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي للفندق بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجه عائقاً للطريق. |
| ٧/٤ | اشتراطات التشغيل والصيانة:
يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للفندق وللأجهزة، والمعدات، الخ، الموجودة بالفندق مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ. |
| ٧/٤/١ | ٧/٤/١ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت. |
| ٧/٤/٢ | ٧/٤/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الفندق، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية. |
| ٧/٥ | الدراسة التحليلية للتاثيرات المرورية: |
| ٧/٦ | التصميم:
يجب على المستثمر أن يقدم التصميم المعماري المقترن للفندق، ويجب أن يراعي فيه ما يلي: |
| ٧/٦/١ | ٧/٦/١ اشتراطات التصميم الخارجي:
٧/٦/١ تنسق نمط الفندق مع النمط المعياري للمنطقة:
يجب أن يراعي التصميم المقترن تنسق نمط الفندق مع النمط المعماري للمنطقة، ويزيل الهوية المعمارية للمنطقة من حيث الأصلية أو الحداة أو الجمع بينهما، وأن يكون التصميم المعماري للفندق متميزاً ويشكل نموذجاً معمارياً حضرياً.
الاستفادة من طبيعة المنطقة:
يجب أن يستفيد التصميم المقترن من طبيعة المنطقة، والعناصر البيئية المميزة للموقع بان يعكس ذلك على الواجهات، ومراعاة أن يكون التوجيه مبني على المعايير الكائنة في المنطقة (شواطئ - مرتفعات - حدائق - ميادين الخ) |
| ٧/٦/٢ | ٧/٦/٢ المساحات الخضراء: |
| ٧/٦/٣ | ٧/٦/٣ المساحات الخضراء: |

يجب أن يراعي التصميم تواجد مناطق خضراء، لتضفي
ناحية جمالية على الفندق
المسات الجمالية:

٧/٦/١/٤

يجب أن يضيّف التصميم نوادي جمالية للفندق: كوجود
نافورات. أو أحواض أسماك أو تميز في المنظر الخارجي أو
ما شابه.

٧/٦/١/٥

يجب أن يعمل التصميم المقترن على حسن الاستفادة من
المساحة المتاحة، لأن يستفاد من المناور في عمل حدائق، أو
مطاعم، أو ملاعب ... الخ.

٧/٦/١/٦

اشتراطات التصميم الداخلي:

يجب أن يكون التصميم المعماري الداخلي مطابقاً لاشتراطات
أحدى شركات الفنادق العالمية، أو أي اشتراطات عالمية
أخرى.



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء وتشغيل و
صيانة فندق

٨. الاشتراطات العامة

٨. الاستردادات العامة

- ٨/١ توصيل الخدمات للموقع:**
ينتول 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالطرف الفني.
- ٨/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع الفندق قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٨/٤ تنفيذ الأعمال:**
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الفندق إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معقدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- ٨/٥ 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 البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل علىوجه 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 لا تسبب في آية 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 البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- ٨/٦ حق البلدية في الإشراف:**
- ٨/٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء آية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية

- مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.**
- ٨/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**
- ٨/٧ 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 مسؤوليتهما عن تنفيذ الفندق ومطابقته للمواصفات.
- استخدام العقار للغرض المخصص له:**
- ٨/٨ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
- ٨/٩ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها الموقف على أن تتطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.
- موعد سداد الأجرة السنوية:**
- ٨/١٠ تسدّد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- متطلبات السلامة والأمن:**
- ٨/١١ يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٨/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٨/١١/٢ عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٨/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٨/١١/٤ 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
- ٨/١٢ يحق للبلدية 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.
- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
- ٨/١٣ قبلي انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٨/١٣/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

أحكام عامة:

- | | |
|---|---|
| <p>جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.</p> <p>التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.</p> <p>ليس لالمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.</p> <p>تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣/٣/ب في ٢٤/٩/٢٣ و ١٥٢/٦/٢٩ في ١٤٤٢/٦/٢٩ هـ.</p> | <p>٨/١٤/١</p> <p>٨/١٤/٢</p> <p>٨/١٤/٣</p> <p>٨/١٤/٤</p> |
|---|---|



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير أرض لإنشاء
و تشغيل و صيانة فندق

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاستراتيجيات الفنية

٩/١

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:

١. الارتفاع المسموح به حسب الترخيص.....

٢. نسب البناء حسب المخطط.....

٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة.. حسب المخطط التنفيذي.. وعلى المجاورين

الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الفندق.

٢. تخصيص أماكن للصلاة في الفندق ما أمكن.

٣. مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٤. مصاعد تحمل حفائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.

٥. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

٦. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباude عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقين نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سالم محمية توصل إلى خارج المبني.

٧. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والأخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.

٨. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبني ومخارج الطوارئ الازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية:

أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة.

ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.

ج. الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.

د. يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية:

عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبني (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو $25 \times$ الوقت اللازم للإخلاء.

٩/٢

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الفندق، وهي:

١. الارتفاع المسموح به حسب الترخيص.....

٢. نسب البناء حسب المخطط.....

٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة.. حسب المخطط التنفيذي.. وعلى المجاورين

٩/٣

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الفندق.

٢. تخصيص أماكن للصلاة في الفندق ما أمكن.

٣. مداخل ومخارج الفندق على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

٤. مصاعد تحمل حفائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.

٥. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاين الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

٦. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباude عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقين نجاة على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سالم محمية توصل إلى خارج المبني.

٧. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والأخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.

٨. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبني ومخارج الطوارئ الازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية:

أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (٢١) بوصة.

ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.

ج. الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.

د. يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية:

عدد الوحدات = عدد الأشخاص الموجودين بالمبني (الطاقة الاستيعابية) ÷ معدل تدفق الأشخاص من المخرج وهو $25 \times$ الوقت اللازم للإخلاء.

- تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.
٥. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠٠ سم.
 ٦. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للنتائج وحد صحيح.
 ٧. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
 ٨. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- الاشتراطات الإنسانية:**

٩٤

١. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ونوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
 ٢. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
 ٣. يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
 ٤. يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
 ٥. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.
 ٦. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
 ٧. عند استخدام نظام إنساني من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
 ٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
 ٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وفلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
 ١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتنسى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
 ١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 ١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الأفراح، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.
- الاشتراطات الكهربائية:**

٩٥

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديبات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحرائق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٩. تطبيق نظام التأرضي على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأرضي ما يلي:
 - أ. تأرضي حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأرضي جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... إلخ.
 - ج. تأرضي لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديبات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحدة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب الموصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المعهود عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعي فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قبل التشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
 - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
 - ب.أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وхран الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للموصفات القياسية السعودية أو أحدى الموصفات العالمية المعتمد بها.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات السلامة الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحليات مبني الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة و المناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة و تؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب اشتراطات الفنية للدفاع المدني.
٤. يراعي عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبني الفندق ليتم اتباعه من قبل النزلاء في حالة الحرائق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



بلدية محافظة أحد المسارحة

كراسة شروط و مواصفات تأجير
أرض لإنشاء وتشغيل و صيانة
فندق

١٠. المرفقات - (الملاحق)

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

سعادة رئيس بلدية: محافظة أحد المسارحة
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم
تأجير موقع في مدينة أبو عريش لاستثماره في إقامة وتشغيل فندق.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا
على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معالجنة العقار على الطبيعة معالجة تامة
نافية للجهالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
() ريال وتحدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها
من قبلنا وضمانبنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في
كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر							
رقم بطاقة الأحوال							
صادرة من							
بتاريخ		هاتف					
جوال		فاكس		ص.ب			
تاريخ التقديم		الرمز البريدي		العنوان:			

.....
.....

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

.....
.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات وإدارة وتشغيل فندق (نموذج ٣)

محضر تسليم عقار

الرقم:
التاريخ: / / هـ
العقار رقم:
بلدية

تاريخه:

رقم عقد التأجير:
اسم المستأجر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم

بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل فندق بموجب عقد الإيجار المبرم مع / بلدية أحد المسارحة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)
وعليه أوقع

التوقيع الختم
رئيس بلدية
التوقيع

- صورة لملف العقار -

إقرار من المستأجر

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات إدارة وتشغيل
فندق (نموذج ٣)

- يقر المستثمر بما يلي:
- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 - اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤ هـ و ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ
 - نظام الفنادق والوحدات المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م ٢٧ في ١٤٩٥/٤/١١ ولايته التنفيذية.
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع