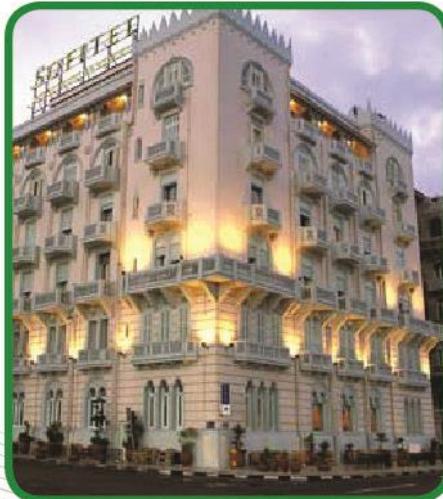


المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والتنمية
وكلة الوزارة للنحطيط والبرامج
الإدارية العامة لتنمية الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات

الفنادق



إنشاء وتشغيل وصيانة شقق فندقية
بالوديعة (ت16)

الدليل الإرشادي لإعداد كرامة الشروط والمواصفات للفنادق

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

الدليل الإرشادي لإعداد كرامة الشروط والمواصفات للفنادق

| م | المحتويات | الصفحة |
|-----|---------------------------------------|--------|
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | 20 |
| 6/1 | الترسية وال التعاقد | 21 |
| 6/2 | تسليم الموقع | 21 |
| 7 | الاشتراطات العامة | 22 |
| 7/1 | توصيل الخدمات للموقع | 23 |
| 7/2 | البرنامج الزمني للتنفيذ | 23 |



| | | |
|----|--|------|
| 23 | الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | 7/3 |
| 23 | تنفيذ الأعمال | 7/4 |
| 23 | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر | 7/5 |
| 23 | حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ | 7/6 |
| 23 | تقرير المقاول والمكتب الاستشاري | 7/7 |
| 24 | استخدام العقار للغرض المخصص له | 7/8 |
| 24 | التاجر من الباطن أو التنازل عن العقد | 7/9 |
| 24 | موعد سداد الأجرة السنوية | 7/10 |
| 24 | متطلبات السلامة والأمن | 7/11 |
| 24 | إلغاء العقد للمصلحة العامة | 7/12 |
| 25 | تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد | 7/13 |
| 25 | أحكام عامة | 7/14 |
| 26 | الاشتراطات الخاصة | 8 |
| 27 | مدة العقد | 8/1 |
| 27 | فترة التجهيز والإنشاء | 8/2 |
| 27 | تكليف التصميم | 8/3 |
| 28 | مواقف السيارات | 8/4 |
| 28 | اشتراطات التشغيل والصيانة | 8/5 |
| 28 | الدراسة التحليلية للتغيرات المرورية | 8/6 |

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات للفنادق

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|--|------|
| 30 | الاشتراطات الفنية | 9 |
| 29 | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء | 9/1 |
| 29 | الاشتراطات التنظيمية | 9/2 |
| 30 | الاشتراطات المعمارية | 9/3 |
| 30 | الاشتراطات الانشائية | 9/4 |
| 31 | الاشتراطات الكهربائية | 9/5 |
| 32 | الاشتراطات الميكانيكية | 9/6 |
| 33 | اشتراطات الأعمال الصحية | 9/7 |
| 33 | اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق | 9/8 |
| 37 | المرفقات | 10 |
| 35 | نموذج العطاء | 10/1 |
| 36 | الرسم الكروكي للموقع | 10/2 |
| 37 | نموذج تسليم العقار | 10/3 |
| 38 | إقرار المستثمر | 10/4 |
| 40 | نموذج العقد | 10/5 |



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزه الذكية " فرص " ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر او 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 اليه .

| 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 المستثول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات) | 3 | | |
| صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات) | 4 | | |
| صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي | 5 | | |
| صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد) | 6 | | |
| صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الفنادق. | 7 | | |
| خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي | 8 | | |
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | 9 | | |

بلدية الوديعة

جدة - الدمام - الخبر - حائل - الطائف - العين - أبوظبي - عجمان - الشارقة - رأس الخيمة - دولة قطر



بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|--|----------------------|
| هو الشقق الفندقية المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد. | المشروع: |
| هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الشقق الفندقية. | العقار : |
| هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل الفنادق. | المستثمر: |
| هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فردًا. | مقدم العطاء: |
| هو كل محل معد لإيواء النزلاء مع الطعام أو بدونه مقابل الثمن سواء كان هذا المحل فندقاً عادياً أو واقعاً تحت مسمى مؤسسة أو مؤسسات فندقية ، كما يدل على أي محل آخر يؤدي نفس الأغراض | الشقق الفندقية: |
| هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة | المنافسة: |
| كراسة الشروط والمواصفات | الكراسة: |
| تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " | المنافسة الإلكترونية |

بلدية الوديعة

جدة - الرياض - الدمام - الخبر - حائل - العين - العلا - الطائف - القصيم - الباحة - جازان - عسير



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

| ال تاريخ | كيفية تحديد التاري خ | البيان |
|--------------------------|--|--|
| حسب الإعلان على منصه فرص | التاريخ الذي تم فيه النشر | تاريخ الإعلان |
| حسب الإعلان على منصه فرص | كما هو محدد في الإعلان | آخر ميعاد لتقديم العطاءات |
| حسب الإعلان على منصه فرص | كما هو محدد في الإعلان | موعد فتح المظاريف |
| | تحدهه الأمانة/ البلدية | إعلان نتيجة المزايدة |
| | تحدهه الأمانة/ البلدية | موعد الإخطار بالترسية |
| | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي 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 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. | بداية سريان مدة العقد |
| | عند توقيع العقد | موعد سداد أجرة السنة الأولى |

بلدية الوديعة

جدة - نجران - 21511 - تلفون: 016 215 11 215



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

1. مقدمة

بلدية الوديعة

ALWADIAH MUNICIPALITY

1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية الوديعه في طرح زيادة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لتشغيل شقق فندقية ت 16 وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطائهم لهم لهذه المزايدة . 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 للأمانة / البلدية أهدافها وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الاستثمار
تلفون: 0175410191

فاكس : 0175410188

بلدية الوديعه

جدة - الرياض - الدمام - الخبر - حائل - العين - العلا - الطائف - القصيم - الباحة - جازان - عسير





بلدية الوديعه

ALWADIYAH MUNICIPALITY

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعه



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

2. وصف العقار

بلدية الوديعه

٢٠١٩ - ٣٢٤٥ - ١٤٣٦١٧٨١٣٧

2. وصف العقار

| نوع النشاط | فندق |
|-------------------------------|---------------------------|
| مكونات النشاط | مكونات النشاط |
| موقع العقار | موقع العقار |
| الحي النهضة | الوديعة |
| الشارع / الطريق الدولي | الشارع / الطريق الدولي |
| رقم العقار: ت 16 | رقم المخطط 2/ن او 1442 هـ |
| بطول 50 م | شمالاً : شارع |
| بطول 50 م | جنوباً : شارع |
| بطول 50 م | شرقاً : ارض |
| بطول 50 م | غرباً : الطريق الدولي |
| ارض فضاء | نوع العقار |
| مساحة الأرض 2500 متر مربع | مساحة الأرض |
| حسب الانظمة والتعليمات الفنية | مساحة المباني |
| حسب الانظمة والتعليمات الفنية | عدد الأدوار |
| مسلح | نوع البناء |

الخدمات بالعقارات:

بيانات أخرى:

بلدية الوديعة



المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعه



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

3. اشتراطات دخول المزايدة

بلدية الوديعه

٢٠١٩ - ٣٢٤٥ - ١٤٥٣٦٧٨١٢٣

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

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

3/2/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

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

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

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم مالي أمين / سعادة رئيس بلدية الوديعة وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

..... أمانة/ بلدية الوديعة مدينة ص. ب الرمز البريدي

3/4 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه

3/5 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الوقت واليوم والتاريخ الموضح في الإعلان على منصة فرص

3/1 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقه والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

3/5/3 وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/5/4 يقدم العطاء داخل مظروف مخ桐م بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

3/2 كتابة الأسعار:



- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى:
- 3/6/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروف) بالريال السعودي.
- 3/6/3 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.

3/6/4 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 الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يتبت سداد قيمة الكراسة .

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعه من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء

علمما **بان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره**

3/3 مدة سريان العطاء:
3/4 سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/5 الضمان :
 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودى، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.



3/1 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/8/1 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/6 موعد الإفراج عن الضمان :
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

3/7 مستندات العطاء:
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
3/10/1 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
3/10/2 توكييل 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 المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3/10/4 صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة المستوصفات
3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).
3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المحظمة بختم الأمانة/ البلديّة الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

3/10/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة اللالكترونية تتمنى بكمال السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الامانة





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

بلدية الوديعة

٢٠١٩ - ٣٢٤٥ - ١٤٥٣٦٧٨١٢٣

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

4/1

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

الاستفسار حول بيانات المزايدة :

4/2

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

معاينة العقار:

4/3

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.

4/4 في حال طراً عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فان على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيلة لالتفاف على النظام حسب تعليم الوزارة رقم 28651 في 1-6-1435 هـ

بلدية الوديعة

جدة - الرياض - الدمام - الخبر - حائل - العين - العلا - الطائف - القصيم - الباحة - جازان - عسير





المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعه



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

5. ما يحق للأمانة / للبلدية و للمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

بلدية الوديعه

٢٠١٩ - ٣٣٤٥ - ١٥٦٣٦٧١٣٣

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

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف

5/4 تعديل العطاء:

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

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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

بلدية الوديعة

العنوان: ٢٣٦١٠٣٧٤٥٩٦٣ - ٢٣٦١٠٣٧٤٥٩٦٣





المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
للفنادق

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

بلدية الوديعة

ALWADIYAH MUNICIPALITY

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- | | |
|---|--|
| <p>الترسية والتعاقد:</p> <p>بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.</p> | 6/1/1 |
| <p>يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.</p> | 6/1/2 |
| <p>يجوز للأمانة/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.</p> | 6/1/3 |
| <p>تسليم الموقع:</p> <p>يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفین، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.</p> | 6/2/1 |
| <p>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.</p> | 6/2/2 |





المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعه



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

7. الاشتراطات العامة

بلدية الوديعه

٢٠١٩ - ٣٢٤٥ - ١٤٣٦٢٧٣٨٦٣٧

7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف .. و غيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع الشقق الفندقية قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7/4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الشقق الفندقية 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 ثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعده على إتمام العمل علىوجه الأكمال.
- 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 تلقي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط لا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

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

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

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



- لالأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من الموصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.**
- 7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للموصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والموصفات والمخططات المعتمدة.**
- 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 الشقق الفندقية ومطابقتها للموصفات.
- 7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له:** لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/10 موعد سداد الأجرة السنوية:** تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمراً بإجبار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/11 متطلبات السلامة والأمن:** يلتزم المستثمر بما يلى:
- 7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.**
- 7/11/2 عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.**
- 7/11/3 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.**
- 7/11/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.**
- 7/12 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.
- 7/13 تسليم الموقع للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:** قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.



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

أحكام عامة: 7/14

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

النقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

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

7/14/1 تخضع هذه المزايدة لـ**لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية** بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ.
القاضي بالموافقة على تحدث لـ**تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية** الصادرة برقم 3/ب/38313 في 24/9/1423 هـ.

7/14/2 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على
النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري
عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات
المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية
السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم
اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود
العقد

بلدية الوديعة

جدة - الرياض - الدمام - الخبر - حائل - العين - العلا - الطائف - القصيم - الباحة





بلدية الوديعه

ALWADIYAH MUNICIPALITY

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعه



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

8. الاشتراطات الخاصة

بلدية الوديعه

٢٠١٩ - ٣٢٤٥ - ١٤٣٦٢٧٣٨٦٣٧

8. الشروط الخاصة

- | | |
|---|-------|
| مدة العقد: مدة العقد (20) (عشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية. | 8/1 |
| فتره التجهيز والإنشاء: 5 % من مدة العقد ، 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. | 8/2 |
| تكليف التصميم: قامت الأمانة/البلدية بطرح مسابقة لتصميم المعماري للفندق بلغت تكلفتها مبلغ ريال سعودي، ويلتزم المستثمر بسدادها خلال من تاريخ الترسية أو بتقسيطها على يجب ان يتقدم المستثمر بعمل الرسومات والمواصفات وال تصاميم للفندق لاعتماده من قبل البلدية قبل الشروع فى استخراج تراخيص البناء . | 8/3 |
| يترتب على عدم سداد المستثمر لتكليف المسابقة إلغاء رسو المزايدة عليه، ومصادر الضمان البنكي المقدم منه. | 8/3/3 |
| مواقف السيارات : يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك. | 8/4 |
| يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي للفندق بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجه عائقاً للطريق. | 8/4/2 |
| اشتراطات التشغيل والصيانة: يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للفندق وللأجهزة، والمعدات،... الخ، الموجودة بالشقق الفندقية مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ | 8/5 |
| يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت. | 8/5/2 |
| الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية: يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الشقق الفندقية ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية. | 8/6 |





المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعه



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

9. الاشتراطات الفنية

بلدية الوديعه

٢٠١٩ - ٣٢٤٥ - ١٤٣٦٢٧٣٨٦٣٧

9. الاشتراطات الفنية

- 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**
 يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 9/2 الاشتراطات التنظيمية:**
 يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع الشقق الفندقية، وهي:
 1. الارتفاع المسموح به حسب الانظمة والتعليمات الفنية
 2. نسب البناء حسب الانظمة والتعليمات الفنية
 3. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة . حسب الانظمة والتعليمات الفنية وعلى المجاورين . حسب الانظمة والتعليمات الفنية
- 9/3 الاشتراطات المعمارية:**
 يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
 1. أن يراعي التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الشقق الفندقية.
 2. تخصيص أماكن للصلة في الشقق الفندقية ما أمكن.
 3. مداخل ومخارات الشقق الفندقية على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
 4. مصاعد تحمل حقائب وأمتعة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.
 5. 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.
 6. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متباينة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريق نجا على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سالم محمية توصل إلى خارج المبني.
 7. يجب توفير مخرجين على الأقل أحدهما الباب الرئيسي والأخر مخرج طوارئ في القاعات والصالات التي لا تتجاوز طاقتها الاستيعابية عن خمسين شخصاً.
 8. بالنسبة لمخارج الطوارئ الخارجية للمبني ومخارات الطوارئ اللازمة للقاعات التي تزيد طاقتها الاستيعابية على خمسين شخصاً، يتم تحديدها وفقاً للمعدلات المتعارف عليها عالمياً طبقاً للخطوات الآتية :-
 أ. ألا يقل اتساع وحدة المخرج وهي المسافة المطلوبة لمرور شخص واحد عن (21) بوصة.
 ب. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.
 ج. الوقت اللازم للإخلاء. ويقدر بثلاث دقائق.
 د. يتم حساب اتساع وحدات مخارج الطوارئ المطلوبة وفقاً للمعادلة الآتية :

$$\text{عدد الوحدات} = \frac{\text{عدد الأشخاص الموجودين بالمبني}}{\text{معدل تدفق الأشخاص من المخرج}} \times 25 \times \text{الوقت اللازم للإخلاء}$$
 تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.



5. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (42) بوصة بحد أدنى 100 سم.
6. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحد صحيح.
7. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
8. 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:

1. يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال ، وأخذ نتائج هذه الاختبارات و-tonesيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية .
2. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
3. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
4. يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
5. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.
6. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
7. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدي يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
8. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.
9. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات.
10. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالأمانة/البلدية.
11. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
12. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات الأفراح، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

الاشتراطات الكهربائية:

9/5



1. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثة الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
 2. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
 3. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
 4. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.
 5. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
 6. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
 7. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن 400 أمبير ، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
 8. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - أ. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن آوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المقطعة.
 9. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي :
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى وإنارة وخلافه.
 10. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 11. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 12. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- الاشتراطات الميكانيكية:



1. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال تحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
2. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
3. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :
 - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإندار ومكافحة الحرائق...الخ.
 - ب.أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وхран الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

اشتراطات الأعمال الصحية:

9/7

1. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
2. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

9/8

1. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات مبني الشقق الفندقية من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
2. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
3. تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
4. يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
5. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبني الشقق الفندقية ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحرائق.
6. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
7. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (3).





المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
الوبيعة



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والأوصاف
للفنادق

10. المرفقات "الملاحق"

بلدية الوديعة

٢٠١٩ - ٣٢٤٥ - ١٤٥٣٦٣٧٣٧

نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7)

سعادة رئيس بلدية: إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ تأجير موقع في مدينة عد..... نجوم. المحترم. / / 14 هـ المتضمن رغبكم لاستثماره في إقامة شقق فندقية (ت 16)

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

ريال والتزامى بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائى
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قلنا وضمان بنكى
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

| | | | | | | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|--|--|--|--|-------------------|
| | | | | | | | | | | أسم المستثمر |
| | | | | | | | | | | رقم بطاقة الأحوال |
| | | | | | | | | | | صادرة من |
| | | | | | | | | | | هاتف |
| | | | | | | | | | | fax |
| | | | | | | | | | | جوال |
| | | | | | | | | | | تاريخ تقديم |
| | | | | | | | | | | رمز البريدي |

العنوان

| | |
|-------------------|---------------|
| اسم الشركة | دعا |
| رقم السجل التجاري | ٤٣٦٢ |
| صادرة من | الدمام |
| نوع النشاط | تجارة التجزئة |
| هاتف | ٠٥٥٧٨٩٦٣٢١ |
| فاكس | ٠٣٦٥٧٨٩٦٣٢١ |
| جوال | ٠٥٥٧٨٩٦٣٢١ |
| بتاريخ | ٢٠٢٢-١٢-٢٠ |

العدد ١

الختم الرسم

النحو قسم

التاريخ





بلدية الوديعه

ALWADIYAH MUNICIPALITY

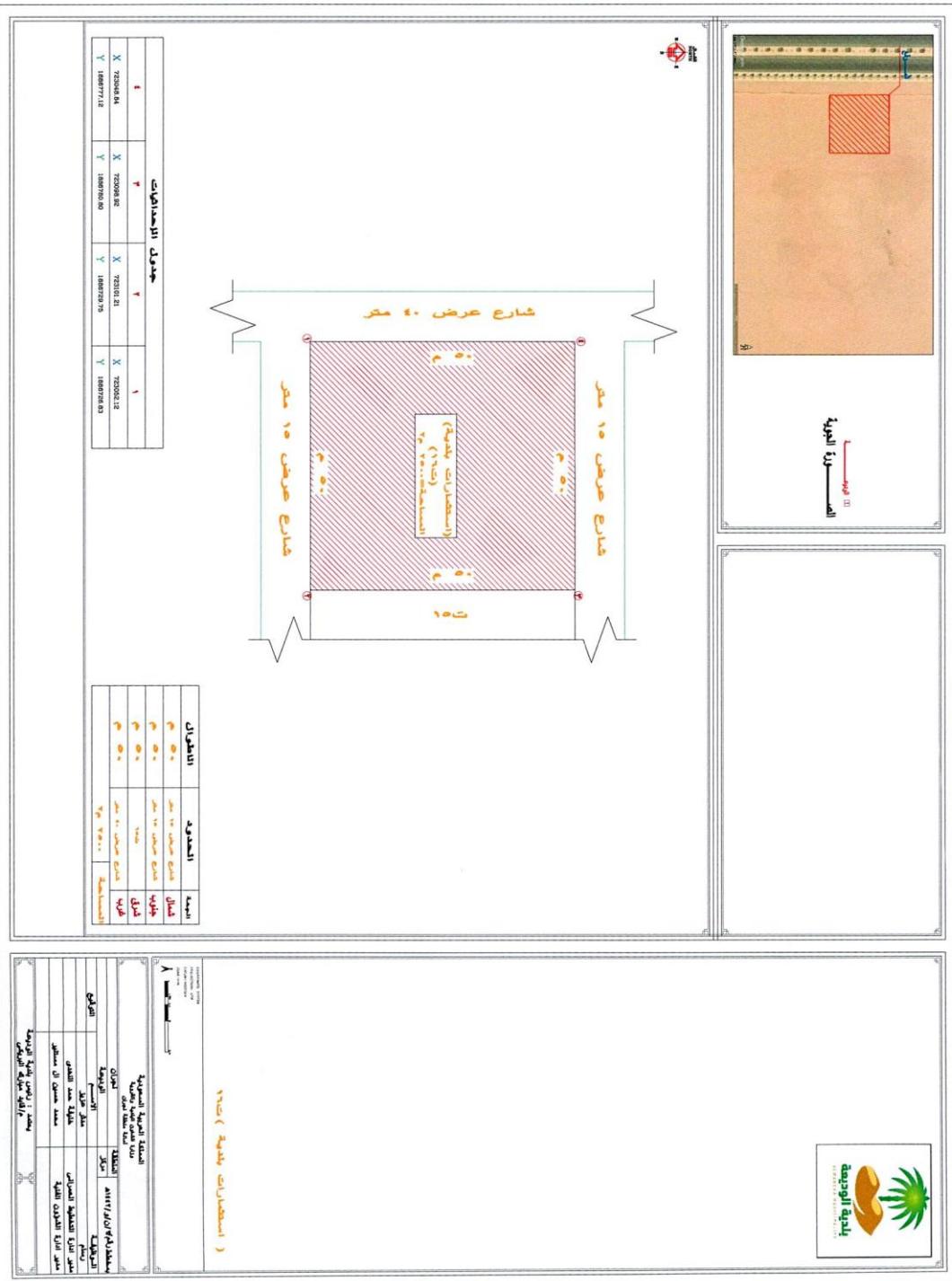
المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة منطقة نجران
بلدية الوديعه

المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

بلدية الوديعه

ج.م. ٢٠١٩ - ٢٠١٨ - ٢٠١٧ - ٢٠١٦ - ٢٠١٥ - ٢٠١٤





نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر (نموذج 3/6)

| محضر تسليم عقار | |
|--|-----------------------------------|
| الرقم: | التاريخ: / / 14 هـ |
| العقار رقم: | بلدية |
| تاريخه: | رقم عقد التأجير: اسم المستأجر: |
| إقرار | |
| أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته علية في يوم بتاريخ / / 14 هـ، لاستخدامه في إقامة فندق عدد نجوم بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة بلدية | |
| وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع | |
| الختم التوقيع رئيس بلدية التوقيع | |
| - صورة لملف العقار - | |



اقرارات المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 2. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ القاضي بالموافقة على تجديد لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 24/09/1423 هـ.
 - ب. نظام الفنادق والوحدات المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/27 في 11/04/1395 هـ ولائحته التنفيذية.
 3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختام

التوقيع