



كراسة الشروط والمواصفات
مشروع إنشاء وتشغيل واستثمار موقع
(تجاري - فندقي)
بالقطع (م ١-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤
بلدية محافظة المزاحمية



الصفحة

المحتويات

٤	قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٧	مقدمة	١
٩	وصف الموقع	٢
١١	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٣
١٢	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	٤
١٢	لغة العطاء	٥ / ٣
١٢	مكان تقديم العطاءات	٦ / ٣
١٢	موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	٧ / ٣
١٢	تقديم العطاء	٨ / ٣
١٣	كتابة الأسعار	٩ / ٣
١٣	سريعة العطاء	١٠ / ٣
١٣	مدة سريان العطاء	١١ / ٣
١٤	الضمان	٤
١٤	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	٥
١٥	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٦
١٦	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٧
١٦	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٨
١٦	معاينة الموقع	٩
١٧	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٠
١٨	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١١
١٨	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٢
١٨	تعديل العطاء	١٣
١٨	حضور جلسة فتح المظاريف	١٤
١٩	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٥
٢٠	الترسية وال التعاقد	١٦
٢٠	تسليم الموقع	١٧

الصفحة

المحتويات



٢١	الاشتراطات العامة
٢٢	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع
٢٢	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٢	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
٢٢	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال
٢٢	٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٢٣	٦ / ٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ
٢٣	٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري
٢٣	٨ / ٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له
٢٤	٩ / ٧ التنازل عن العقد
٢٤	١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية
٢٤	١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن
٢٥	١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٥	١٣ / ٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٥	١٤ / ٧ أحكام عامة
٢٦	٨ الاشتراطات الخاصة
٢٧	١ / ٨ مدة العقد
٢٧	٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء
٢٧	٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به
٢٧	٤ / ٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام
٢٩	٥ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة
٣٠	٦ / ٨ الاشتراطات الأمنية
٣٠	٧ / ٨ تأمين إسعافات أولية
٣٠	٨ / ٨ اللوحات الإعلانية
٣٠	٩ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المزورية
٣٠	١٠ / ٨ متطلبات ذوي الإعاقة

الصفحة	المحتويات	م
٣١	٩ الاشتراطات الفنية	٩



٣٢	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ٩
٣٢	الاشتراطات التنظيمية	٢ / ٩
٣٢	اعتماد التصميم الابتدائي	٣ / ٩
٣٤	الاشتراطات المعمارية	٤ / ٩
٣٤	الاشتراطات الإنسانية	٥ / ٩
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٦ / ٩
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٧ / ٩
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٨ / ٩
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩ / ٩
٣٧	الالتزام القرار الوزاري رقم (٤٦٠٤٤٥٧٣١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٢ هـ بالموافقة على "اشتراطات مرافق الضيافة السياحي".	١٠ / ٩
٣٩	المرفقات	١.
٤٠	١/١٠ نموذج العطاء	
٤٢	٢/١٠ الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	
٤٤	٣/١٠ نموذج تسلیم الموقع	
٤٥	٤/١٠ إقرار المستثمر	
٤٦	٥/١٠ نموذج العقد	



أ- قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل .في ظرف مختوم ومغلق .من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
١	نموذج العطاء
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتواقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مشروعات متعددة الأغراض
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم.
٨	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية
١٢	صورة من إثبات العنوان الوطني
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله واستثماره موقع (تجاري . فندق) بالقطع (م-٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية.
الموقع	القطع (م-٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية.



البلدية	بلدية محافظة المزاحمية
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل وصيانة مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير المواقع والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
طريقة تقديم العطاءات	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

جـ- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	ال تاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	٢٠٢٥/١٢/١٥
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٦/٢/١٦
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	٢٠٢٦/٢/١٦
إعلان نتيجة المنافسة	تحدد البلدية	٢٠٢٦/٢/١٦
موعد الإخطار بالترسية	تحدد البلدية	٢٠٢٦/٢/١٩
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من البلدية للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجراة السنة الأولى	عند توقيع العقد	



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

١ - مقدمة

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة المزاحمية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن عن طريق الموقع الإلكتروني . منصة فرص .

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) لتطوير واستثمار موقع (تجاري. فندق) بالقطع

(م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة،

والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقique للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب

القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية

والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف البلدية من المشروع.

وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين

تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

الإدارة العامة للاستثمار

البريد الإلكتروني: muzahimiyah@alriyadh.gov.sa

هاتف: (٠١١٥٢٣١٣٢٦)



٢ - وصف الموقع

٢. وصف الواقع

نوع النشاط	استثمارات بلدية
مكونات النشاط	١. استثماري ٢. تجاري ٣. فندقي
موقع الموقع	المدينة: بلدية محافظة المزاحمية الحي: حي الريف
حدود الموقع	٣٩٤ رقم المخطط: شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر جنوباً: شارع الأمير محمد بن عبد العزيز غربياً: شارع عرض ٢٠ متر
نوع الموقع	أرض فضاء
الاشتراطات البنائية	حسب الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة للأنشطة المقترحة بالموقع
مساحة الأرض	١٦٤٠ م٢ مجموع المساحات لثلاث قطع

الخدمات بالموقع:
كهرباء

بيانات أخرى:

-في حالة وجود مخلفات او ردم او اختلاف مناسبات الارضية فان البلدية غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م١-٢م-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار الموقعي وتشغيل وإدارة المراكز وال محلات التجارية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

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

٢/٣ لغة العطاء:

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

٢/٢/٣ 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 المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق الموقع الإلكتروني . منصة فرص . لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر الإدارة العامة للاستثمار بلدية محافظة المزاحمية الكائن مقرها بمحافظة المزاحمية وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

٤/٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الاربعاء ٢٠٢٦/١/٢١ ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد النهائي.

٥/٣ تقديم العطاء:

١/٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٥/٣ 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، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٥/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم



الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً، ويقدم العطاء من عرضين (عرض فني ، وعرض مالي).

٤ / ٥ / ٣ العرض الفني يشتمل على:

دراسة الجدوى الاقتصادية والتصور التصميمي المقترن للمشروع.

البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع.

الخبرات السابقة في مجال استثمار وتطوير المشاريع الاستثمارية .

.القدرات الفنية والإدارية والقوائم المالية لآخر ثلاث سنوات .

ويخضع تقييم العرض الفني على أساس الاجتياز من عدمه بناءً على معايير التقييم التالية :

م	معايير التقييم	الوزن النسي ^ي للمعيار	آلية تطبيق المعايير
١	دراسة الجدوى الاقتصادية والتصور التصميمي المقترن للمشروع	% ٢٥	• دراسة الجدوى % ١٥ • التصور التصميمي % ١٠
٢	البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع	% ٢٠	
٣	الخبرات السابقة في مجال استثمار وتطوير المشاريع الاستثمارية .	% ٣٠	• ثلات مشاريع وأكثر % ٣٠ • مشروعين % ٢٠ • مشروع واحد % ١٠
٤	القدرات الفنية والإدارية والقوائم المالية لآخر ثلاث سنوات .	% ٢٥	• القدرات الفنية والإدارية ١٠% • القوائم المالية لآخر ثلاث سنوات % ١٥
المجموع			

معدل الاجتياز الفني المطلوب بهذه المنافسة هو تحقيق حد أدنى لما مجموعه وزن نسي (%) ٧٠٪.

٥ / ٥ / ٣ العرض المالي:

قيمة العطاء السنوي (القيمة الإيجارية السنوية للمشروع) .

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١/٦ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٦ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأ) بالريال السعودي.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م-٢-٣-٣٩٤) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٣/٦/٣ 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.

٧/٣ سرية العطاء:

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

٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩ 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 تقديمه، وحتى
نهاية مدة سريان العطاء.

٩/٣ الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء
حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، 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.

٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪
من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر
الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب ويفرج
عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ
التوجيه.

٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوجيه على العطاء
ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

٣/١١/٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء
ومرفقاته لديه الصلاحية للتوجيه نيابة عن الشركة.
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٥/١١/٣ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المباني التجارية والإدارية.

٦/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣).

٧/١١/٣ صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

- ٩ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠ / ١١ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرافق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ١١ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- ١٢ / ١١ / ٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ١٣ / ١١ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلقاً بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م-٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمن به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الإدارة العامة للاستثمار بالبلدية للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الإدارة العامة للاستثمار بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣/٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م-٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٥- ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل موعد 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 موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣ / ٥ تعديل العطاء:

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

٤ / 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.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العرض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة مراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار ثانٍ، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.

٣/١/٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢/٦ تسلیم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية ما يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م-٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٧ - الاشتراطات العامة



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م٢-٣-١٥٣٩) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٧. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار ومع الجهات ذات الصلة، والبلدية غير مسؤولة عن التأخير في توصيل هذه الخدمات.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار، والجهات الأخرى ذات العلاقة، ويتحمل المستثمر كافة الرسوم والتكاليف الخاصة بذلك، والبلدية غير مسؤولة عن التأخير في الحصول على التراخيص والموافقات اللازمة من الجهات ذات الاختصاص.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع 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.

- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكالية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٩/٢١ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للإدارة العامة للاستثمار.

- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي اشتراطي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

١/٥/٧ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢/٥/٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجتها الخطأ.

٣/٥/٧ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.



٤ / ٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٥ / ٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦ / ٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧ / ٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١ / ٧ للبلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً لالاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢ / ٧ يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من الإدارة العامة للاستثمار من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٣ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٥ / ٧ يلتزم المستثمر بتسلیم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للإدارة العامة للاستثمار.

٦ / ٧ يجب على المستثمر تقديم تقرير دوري للبلدية (كل ثلاثة شهور) من مكتب هندي معتمد لدى البلدية يتضمن التقرير أعمال الإنشاءات التي تمت، وخط سير العمل بالمشروع، ومدى تطابقه مع الجدول الزمني.

٧ / ٦ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهمما عن تنفيذ الموقع ومطابقتة للمواصفات.

٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية على ذلك وفقاً لما تنص عليه الأنظمة والتعليمات، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

٨ / ٧ التنازل عن العقد:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م-٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حالة رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر على حدة وفقاً لالشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من تلك العقود قبل إبرامها لاعتمادها على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفته نصوص العقد.

٩ / موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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.

سيتم زيادة (٥٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

١٠ / متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١١ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ١١ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ١١ / ٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٤ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٥ / ١١ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م ٦٢ وتاريخ ١٤/٥/١٢ هـ وتعديلاته.

٦ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١١ / إلغاء العقد للمصلحة العامة:

طلب من البلدية لدعوي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

١٢ / تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للبلدية بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على الموقع بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللبلدية ممثلة في الإدراة



العامة للاستثمار حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

١٣/٧ الأشتراطات البيئية:

على المستثمر تحقيق متطلبات الحفاظ على البيئة وذلك وفق قرار مجلس الوزراء رقم (٧٢٩) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٦ هـ،
والمرسوم الملكي رقم (١٦٥) بتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ

١٤/٧ أحكام عامة:

١/١٤/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٤/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٤/٧ ليس مقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله..

٤/١٤/٧ في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية فإنه للبلدية ما يلي:
إذا أخل المستثمر بأي من التزاماته التعاقدية، تقوم البلدية فور علمها بهذا الاخلال باشعار المستثمر خطياً بالبريد المسجل على عنوانه المذكور بالعقد تطلب منه تنفيذ أو الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال أسبوعين من تاريخ الإشعار.

إذا لم يتجاوب المستثمر مع طلب البلدية، وأنقضت مدة الاشعار الأول، يتم إنذاره خطياً بالبريد المسجل بشكل نهائي بضرورة الوفاء خلال مدةأخيرة تحدد بـ أسبوعين من تاريخ انتهاء المهلة الأولى وذلك تحت طائلة فسخ العقد المبرم معه.

إذا لم يقم المستثمر باتخاذ الإجراء اللازم والوفاء بالتزاماته كاملة خلال المدة المحددة في الإنذار النهائي يتم العرض على صاحب الصلاحية لإصدار قرار بفسخ العقد، ويُشعر المستثمر خطياً بالبريد المسجل بقرار فسخ العقد معه ويطلب منه تسليم الموقع للبلدية فوراً.

إذا كان المستثمر قد أقام منشآت جزئياً أو كلياً في الموقع فإن كافة ما يكون قد أنشأ من قبله تؤول ملكيته إلى البلدية بعد الفسخ، ولها مطلق الحرية في التصرف في هذه المنشآت بما تراه مناسباً.

٥/١٤/٧ سداد المستحقات المالية المستحقة على الناشئة عن العقد:
تقوم البلدية بإصدار الفاتورة في تاريخ استحقاقها دون تأخير، ويلتم المستثمر بسداد الفاتورة في موعد أقصاه خمسة أيام عمل من تاريخ استلامه للفاتورة.



في حالة تأخير المستثمر في سداد المستحق عليه فيتم إشعاره كتابياً بوجوب السداد وذلك خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإشعار، وإذا لم يسدد خلال تلك المدة فينذر بهائياً بالسداد خلال خمسة عشر يوم عمل وفق ما نصت عليه أحكام نظام إيرادات الدولة.

بعد فوات المدد المذكورة أعلاه، ولم يقوم المستثمر بسداد المديونية تقوم البلدية برفع طلب تنفيذ أمام محكمة التنفيذ المختصة بديوان المظالم للمطالبة بالتنفيذ جبراً على المستثمر لاستحصال المديونية الناشئة عن العقد المبرم مع البلدية باعتبار أن هذا العقد سند تنفيذي، وذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في نظام التنفيذ أمام ديوان المظالم ولاتهته التنفيذية.

إشعار المستثمر بالبدء في تطبيق بند إلغاء العقد والرفع لصاحب الصلاحية بذلك.

٦ / ١٤ / ٧

عند انتهاء مدة العقد وعدم الرغبة في التمديد: تقوم البلدية بإرسال إشعار للمستثمر بالبريد المسجل على عنوانه وذلك قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة شهور لاشعاره بموعده انتهاء مدة الإيجار، وأن عليه مراجعة البلدية في موعد أقصاه عشرة أيام عمل لأتمام إجراءات إعادة تسليم الموقع وتسوية أية متعلقات.

تقوم البلدية بعد انتهاء مدة العقد بتكليف من يمثلها لاستلام الموقع بما عليه من منشآت حاله تمكن البلدية من استخدامه أو طرحه للاستثمار مره آخر، وذلك "وفق النموذج المعد لذلك" ويوضح على هذا النموذج تاريخ استلام الموقع وحالته.. في حالة تضمن نموذج الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأية اصلاحات يطلب منه الوفاء بها خلال مدة تحدها البلدية، علماً بأن أية مدة إضافية خارجة عن مدة العقد سوف تعطي للمستثمر لعمل هذه الاصلاحات لا تعفيه من دفع الأجرةضافية عنها.

إذا تقاعس المستثمر في عمل الإصلاحات تقوم البلدية بعمل هذه الاصلاحات ويطالب المستثمر بسدادها.

٧ / ١٤ / ٧

في حالة رفض المستثمر أو امتناع عن تسليم الموقع بعد انتهاء العقد أو إنهاء العلاقة التعاقدية لأي سبب من الأسباب فإن للبلدية الحق فيما يلي:

في حالة تأخير أو امتناع المستثمر عن تسليم الموقع بعد انتهاء العلاقة التعاقدية لأي سبب من الأسباب تقوم البلدية بإشعار المستثمر بأن عليه تسليم الموقع خلال ثلاثة أيام من تاريخ الإشعار وإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم تسليم الموقع للبلدية أن تقدم بطلب تنفيذ أمام محكمة التنفيذ بديوان المظالم للمطالبة بتسليم الموقع جبراً، وللبلدية أن تطلب فرض غرامة لا تزيد على عشرة آلاف ريال على المنفذ ضده عن كل يوم يمضي دون إتمام التنفيذ وتسليم الموقع، وذلك وفق الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام التنفيذ أمام ديوان المظالم.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٨ / ١٤ / ٧ في حالة وجود عقود أو التزامات تعاقدية ناشئة عن العقد المبرم مع البلدية (كمحلات تجارية)

فإن تلك العقود تنتهي وتلغى بانتهاء عقد المستثمر مع البلدية لأي سبب من الأسباب.

٩ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالمواعيد البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي

ال الكريم رقم (٤٠١٥٢) /١٤٤١/٦٢٩ هو وتعليماتها التنفيذية، والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة..



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٨ - الاشتراطات الخاصة



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م٢-٣-١٥٣٩) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة لا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٣٠ شهر) (ثلاثون شهر) تمثل ما نسبته (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

لا يجوز استخدام الموقع البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٤/٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

على المستثمر الالتزام بكافة اللوائح والاشتراطات الفنية الخاصة بالاستخدامات في الموقع مع الالتزام بكود البناء السعودي والاشتراطات الفنية والتشغيلية والصحية المنصوص عليها في الانظمة والتعليمات ، والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٤٥٧٣١) وتاريخ ١٤٤٦/٩/١٢هـ بموافقة على "اشتراطات مرافق الضيافة السياحي".

٥/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالموقع مثل: المصاعد والسلالム المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مخصوص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة الموقع طوال فترة الدوام.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٦ / ٨ الاشتراطات الأمنية:

- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٧/٥.

- يجب تركيب كاميرات للمداخل والممرات الرئيسية بها خاصية التسجيل الرقمية.

- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.

- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

٧ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات الالزمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨ / ٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للموقع.

٩ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة الموقع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٠ / ٨ متطلبات ذوي الإعاقة:

يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية بالتعليم رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

٩- الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتفاعات النظمية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.

٣/٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٣/٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التخطيط والتصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الإدارة العامة للاستثمار على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصميمات والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه. الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملـاً للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢/٣/٩ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣/٣/٩ إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م٢-٣-١٤٠١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنسانية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالموقع وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/٢٨/٥٢٩٧ هـ والتعليمي الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤ / ٣ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط . واجهات . قطاعات . تفاصيل معمارية . جداول التشطيبات . جداول الأبواب والشبابيك . تفاصيل الأرضيات . الفرش الداخلي.... الخ).
- التصميمات الإنθائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح . مخططات الهيكل الخرساني . جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح . قطاعات الأعمدة . التفاصيل الإنθائية . وسائل الإنشاء والمأود المستخدمة . كامل الحسابات الإنθائية لعناصر المشروع)
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام . مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية . مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام . مخطط تمديدات الشبكات الداخلية . مخطط توزيع الإضاءة . مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق . مخطط الاتصال والتحكم . نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف . مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي . تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق . مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية . جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤ / ٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١ / ٤ / ٩ أن يكون التصميم المعماري متميّزاً ويشكّل نموذجاً وعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العماني للمنطقة.
- ٢ / ٤ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣ / ٤ / ٩ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.



٤ / ٤ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات بال محلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا
وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٥ / ٤ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع
وتكون فتحات الهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتفاعات على الشارع.

٥ / ٩ الاشتراطات الإنسانية:

١ / ٥ / ٩ يجب عمل عدة جسات للترية في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال،
وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات
الإنسانية.

٢ / ٥ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام
عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
يمنع استخدام مادة الأسبرستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٣ / ٥ / ٩ يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة
والزلزال والسيول وغيرها.

٤ / ٥ / ٩ ٥ / ٥ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال
الزلالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية
رقم (٨١٨٦) و تاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بممواد البناء السعودية الافتراضات الإنسانية (ك ب
من ٣٠٠) (SBC٣٠٠).

٦ / ٥ / ٩ تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات
الخلطات الخرسانية العادي والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدةبقاء الشدات، وطريقة
توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.

٧ / ٥ / ٩ ٨ / ٥ / ٩ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات
المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل
وأخطار الحريق.

٩ / ٥ / ٩ ١٠ / ٥ / ٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات
الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

لا يجب استخدام الأسممنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد
إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسممنت المقاوم للكبريتات
 المناسب، أو استخدام أسممنت بورتلاندى عادي مع إضافات.

١١ / ٥ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لهذه
التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة
بنود الافتراضات الإنسانية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالبلدية.



١٢/٥/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٦/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١/٦/٩ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثالثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.

٢/٦/٩ 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 المعمول بها.

٣/٦/٩ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة الموقع من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافق عن الإنارة الداخلية.

٤/٦/٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥/٦/٩ تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المرود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).

٦/٦/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧/٦/٩ يجب تجهيز الموقع بالمتطلبات الكهربائية الآتية:-
أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

ج. شبكة للكشف والإذدار عن الحريق.

د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للموقع عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٨/٦/٩ 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:-

٩/٦/٩ مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

١٠/٦/٩ بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

١١/٦/٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً 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...إلخ.



ج. تأييض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة
وخلالفة.

١٢/٦/٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي
مواصفات عالمية معتمدة.

١٣/٦/٩ يراعى حسن اختيار موضع لوح التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر
المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١٤/٦/٩ إضاءة الطوارئ ولللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي،
شحن عام، مولد احتياطي).

٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية:

١/٧/٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة
شركات متخصصة في هذا المجال تحت إشراف مكتب هندسي استشاري.

٢/٧/٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالム المتحركة (إن وجد) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها
وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.

٣/٧/٩ 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 الإنذار ومكافحة الحرائق... الخ.

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

٨/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١/٨/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية
البيئة رقم (١٤٣٥/٥/٢) وتاريخ (١٤٥٧/١/٨) في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس
على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٢/٨/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية
السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٨/٩ تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات
مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٤/٨/٩ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية
السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١/٩/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات الموقع من مواد
ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطبخ ودورات المياه.



٢/٩/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

٣/٩/٩ تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

٤/٩/٩ 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.

٥/٩/٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من الموقع ليتم إتباعه من قبل مرتدى الموقع في حالة الحرائق.

٦/٩/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٧/٩/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠/٩ الالتزام بالاشتراطات المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٤٥٧٣١) وتاريخ ١٤٤٦/٠٩/١٢ هـ
بموافقة على "اشتراطات مرافق الضيافة السياحي".



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م١-٢م-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

١٠ - المرفقات "الملحق"



**١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (٠.....٠) لعامم الخاصة بمشروع إنشاء
وتشغيل واستثمار موقع (تجاري - فندقي)
بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية
(نموذج ١)**

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة المزاحمية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى الأعلان المنشور على منصة فرص ، والصحف بتاريخ / ١٤ هبسان مشروع إنشاء وتشغيل واستثمار موقع (تجاري . فندقي) بالقطع (م-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية للكامل مدة الاستثمار		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابةً	رقمًا	كتابةً	رقمًا	

*** الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (ساريًّا وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
هاتف	
ص.ب	
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني	

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
 واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
 بالقطع (م٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

صادرة من	بتاريخ	
نوع النشاط		
هاتف	فاكس	جوال
ص.ب		الرمز
العنوان الوطني		
البريد الإلكتروني		

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

يرخص هذا التموزج ويعاودونه ويعوق من مقدم العطاء

٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج ٢/٢)
١/٢٠ كروكي الموقع:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م ١-٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المازمية

ବ୍ୟକ୍ତ ଦେଖିଲୁଛି ଯାହାରେ ଗାଁରେ ପଥାରିବାରେ ଏହାରେ ମଧ୍ୟରେ



٢/١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرارات المساحية) (نموذج ٢/ب)
٢/٢ المخطط المعتمد للموقع:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل واستثمار موقع (تجاري — فندقي) بالقطع (م١-٢م-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المازمية



١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣)

محضر تسليم عقار

موقع العقار ووصفه :

..... رقم العقار : رقم المخطط :

اسم المستأجر :

حدود العقار:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						

(.)

(م ٢)

مساحة العقار ()

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على العقار الموضح
معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط بموجب عقد الإيجار المبرم معها.
عليه أقر أنا / نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ / / ١٤١٤هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل الأمانة/ البلدية :

مساح الإدارة :

مساح البلدية :

اعتماد رئيس البلدية :

الخت م :

المستأجر :

الاسم :

التوقيع :

الختم :



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل
واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م-٢-٣-١) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

١٠
٤/ إقرار المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالموقعتين البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) هـ، والتعليمات التنفيذية للأئحة، والأنظمة والتعليمات ذات العلاقة.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستثمارية صحيحة:

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختام

التوقيع



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء
وتشغيل واستثمار موقع (تجاري — فندي)
بالقطع (م٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة
المزاحمية

٥/١٠ نموذج العقد



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء
وتشغيل واستثمار موقع (تجاري - فندق)
بالقطع (م٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة
المزاحمية

نموذج وثيقة عقد لتطوير واستثمار موقع (تجاري . فندق)

بالقطع (م٢-٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

() / رقم العقد:

() / تاريخ العقد:

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

١) الطرف الأول: بلدية محافظة المزاحمية ويمثلها في هذا العقد

صندوق بريد : (.....) فاكس: (.....) هاتف: (.....)

والمشار إليه فيما بعد بالطرف الأول أو البلدية.

٢) الطرف الثاني:
سجل تجاري

رقم: () في / / ١٤ هـ

ويمثلها في هذا العقد
بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية برقم ()
(بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠ م).

العنوان الوطني:

صندوق بريد: () رمز بريدي: () المدينة: ()

الهاتف: () فاكس: () جوال: ()

البريد الإلكتروني:

والمشار إليه فيما بعد بالطرف الثاني أو المستثمر.

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام ٢٠ م وبناءً على الإجراءات المنتهية
بحضور لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / / ١٤ هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع
الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

الموقع: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

المشروع: هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحدد في العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل % من مدة العقد.

الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

كراسة الشروط والمواصفات: هي الشروط والمواصفات لمشروع إنشاء وتشغيل واستثمار موقع (تجاري . فندق)



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م١-م٢-م٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

بالقطع (م١-م٢-م٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- ١) وثيقة العقد الأساسية.
- ٢) كراسة الشروط والمواصفات.
- ٣) المخططات المعتمدة من البلدية.
- ٤) خطاب قبول العرض والترسية.

المادة الثالثة: وصف الموقع:

نوع النشاط	استثمارات بلدية
موقع الموقع	المدينة: المزاحمية
حدود الموقع	الحي: حي الريف
مساحة الموقع	شمالاً: شارع عرض ٢٠ متر
	شرقاً: شارع عرض ٢٠ متر
	جنوباً: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز
	غربياً: شارع عرض ٢٠ متر
	٢م١٦٤.٠ مجموع المساحات لثلاث قطع

البلدية: بلدية محافظة المزاحمية
الشارع: شارع الأمير محمد بن عبدالعزيز
رقم القطع: م١-م٢-م٣
بطول: ٢٢٢ م مجموع الاطوال لثلاث قطع
بطول: ١٠٢,١ م
بطول: ٢٣٦,٩ م مجموع الاطوال لثلاث قطع
بطول: ١٦,٩ م

المادة الرابعة: الغرض من العقد:

استثمار الموقع الموضح بياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط إنشاء وتشغيل واستثمار موقع (تجاري .فندقي)
بالقطع (م١-م٢-م٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية ولا يجوز استخدام الموقع لغير هذا الغرض.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد سنة) (..... تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسلیم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:



أ) فترة التجهيز والإنشاء: شهر (..... شهر) وهي تعادل (..... %) من مدة العقد وهي فترة زمنية

من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.

ب) مدة الاستثمار: مدتها وتمثل ما نسبته (..... %) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع (ريال) تُسدّد أجرة السنة الأولى المستحقة (ريال) (فقط) الإيجار مقدماً عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجارية جديدة .

سيتم زيادة (/% ٥) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
- ٢) الحصول على التراخيص الالزمة من البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة والالزمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد البلدية بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- ٣) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٤) تأمين وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل الموقع حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
- ٥) أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة 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.
- ٦) على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الميكيلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للإدارة العامة للاستثمار.
- ٧) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار، وفي حالة الموافقة يتquin على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
- ٨) أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتسييل.
- ٩) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي اشتراطي بعد الحصول على موافقة البلدية عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين 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 للمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي 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، عند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصوصاً الوفر على المقاول.

(١) تلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

(٢) بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

(٣) بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستأجر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ الموقع ومطابقته للمواصفات.

(٤) لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستأجر.

(٥) توصيل الخدمات للموقع (كرياء . مياه . صرف صحي . هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكلفة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم البلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للبلدية ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

(٦) التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالموقع مثل: المصاعد والسلالム المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

(٧) أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي مختص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

(٨) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكتاب البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

(٩) مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.

(١٠) التعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الإدارة العامة للاستثمار على أن يتم دراسة وتقديم الأعمال الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.



- (٢٠) إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- (٢١) إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على ما ورد بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- (٢٢) الالتزام بالاشتراطات المعمارية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات في هذا الخصوص.
- (٢٣) الالتزام بالاشتراطات المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٤٥٧٣١) وتاريخ ١٢/١٢/١٤٤٦هـ بالموافقة على "اشتراطات مرافق الضيافة السياحي".
- (٢٤) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات البلدية وإلغاء العقد واسترداد الموقع وفقاً لما تنص عليه الأنظمة والتعليمات مع حفظ حق البلدية في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المتراكبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ البلدية بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- (٢٥) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنتهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار البلدية لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنتهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتير غاصب للموقع بلا سند.
- (٢٦) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أيّاً منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أيّاً منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبلغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يتلزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

المادة التاسعة: المنشآت المقامة على الموقع:

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى البلدية دون تعويض وأية إضافات أو تحسيينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للبلدية في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع الموقع بتوقيع ويعود من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

- (أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من البلدية :
- يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- (ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من البلدية :
- يحق للبلدية إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:



- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجراة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- بطلب من البلدية لدعوي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبتت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بـلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٥/٢، وجدول المخالفات عن الجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم ٤٤٩٧ وتاريخ ١٤٤٣/٣/١٢ هـ وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بـلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: أحكام عامة:

أحكام عامة:

- أولاً: في حالة إخلال المستثمر بالتزاماته التعاقدية فإنه للبلدية ما يلي:
 - . إذا أخل المستثمر بأي من التزاماته التعاقدية، تقوم البلدية فور علمها بهذا الإخلال باشعار المستثمر خطياً بالبريد المسجل على عنوانه المذكور بالعقد تطلب منه تنفيذ أو الوفاء بالتزامه الذي أخل به خلال أسبوعين من تاريخ الإشعار.
 - . إذا لم يجاوب المستثمر مع طلب البلدية، وأنقضت مدة الاشعار الأول، يتم إنذاره خطياً بالبريد المسجل بشكل نهائي بضرورة الوفاء خلال مدة أخيرة تحدد بأسبوعين من تاريخ انتهاء المهلة الأولى وذلك تحت طائلة فسخ عقد الإيجار المبرم معه.
 - . إذا لم يقم المستثمر باتخاذ الإجراء اللازم والوفاء بالتزاماته كاملة خلال المدة المحددة في الإنذار النهائي يتم العرض على صاحب الصلاحية لإصدار قرار بفسخ العقد، ويُشعر المستثمر خطياً بالبريد المسجل بقرار فسخ العقد معه ويطلب منه تسليم الموقع للبلدية فوراً.
 - . إذا كان المستثمر قد أقام منشآت جزئياً أو كلياً في الموقع فإن كافة ما يكون قد أنشأ من قبله تؤول ملكيته إلى البلدية بعد الفسخ، ولها مطلق الحرية في التصرف في هذه المنشآت بما تراه مناسباً.
 - . ثانياً: سداد المستحقات المالية المستحقة على الناشئة عن العقد:



الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات مشروع إنشاء وتشغيل واستثمار موقع (تجاري — فندقي)
بالقطع (م١-م٢-م٣) المخطط رقم ٣٩٤ بلدية محافظة المزاحمية

١. تقوم البلدية بإصدار الفاتورة في تاريخ استحقاقها دون تأخير، ويلتزم المستثمر بسداد الفاتورة في موعد أقصاه خمسة أيام عمل من تاريخ استلامه للفاتورة.

٢. في حالة تأخير المستثمر في سداد المستحق عليه فيتم إشعاره كتابياً بوجوب السداد وذلك خلال ثلاثة أيام عمل من تاريخ الإشعار، وإذا لم يسدد خلال تلك المدة فينذر نهائياً بالسداد خلال خمسة عشر يوم عمل وفق ما نصت عليه أحكام نظام إيرادات الدولة.

٣. بعد فوات المدد المذكورة أعلاه، ولم يقوم المستثمر بسداد المديونية تقوم البلدية برفع طلب تنفيذ أمام محكمة التنفيذ المختصة بديوان المظالم للمطالبة بالتنفيذ جبراً على المستثمر لاستحصال المديونية الناشئة عن العقد المبرم مع البلدية باعتبار أن هذا العقد سند تنفيذي، وذلك وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في نظام التنفيذ أمام ديوان المظالم ولائحته التنفيذية.

٤. إشعار المستثمر بالبدء في تطبيق بند إلغاء العقد والرفع لصاحب الصلاحية بذلك.

ثالثاً: عند انتهاء مدة العقد وعدم الرغبة في التمديد: تقوم البلدية بإرسال إشعار للمستثمر بالبريد المسجل على عنوانه وذلك قبل من انتهاء مدة العقد بثلاثة شهور لاشعاره بموعده انتهاء مدة الإيجار، وأن عليه مراجعة البلدية في موعد أقصاه عشرة أيام عمل لأتمام إجراءات إعادة تسليم الموقع وتسوية أية متعلقات.

. تقوم البلدية بعد انتهاء مدة العقد بتكليف من يمثلها لاستلام الموقع المؤجر "وفق النموذج الموحد لذلك" ويوضح على هذا النموذج تاريخ استلام الموقع وحالته.

. في حالة تضمن نموذج الاستلام ملاحظات تستوجب من المستثمر القيام بأية اصلاحات يطلب منه الوفاء بها خلال مدة تحديدها البلدية، علمًا بأن أية مدة إضافية خارجة عن مدة العقد سوف تعطي للمستثمر لعمل هذه الاصلاحات لا تعفيه من دفع الأجرةضافية عنها.

. إذا تقاعس المستثمر في عمل الإصلاحات تقوم البلدية بعمل هذه الاصلاحات ويطالب المستثمر بسدادها.

. يرفق نموذج الاستلام وصورة من إيصال الدفع إن وجد وصورة من الإشعار المرسل للمستثمر وتحفظ كلها في الملف الخاص بالموقع المؤجر لدى البلدية.

. في حالة رفض المستثمر أو امتنع عن تسليم الموقع بعد انتهاء مدة العقد أو إنهاء العلاقة التعاقدية لأي سبب من الأسباب فإن للبلدية الحق فيما يلي:

رابعاً: في حالة تأخير أو امتنع المستثمر عن تسليم الموقع بعد انتهاء العلاقة التعاقدية لأي سبب من الأسباب تقوم البلدية بإشعار المستثمر بأن عليه تسليم الموقع خلال ثلاثة أيام من تاريخ الإشعار وإذا انقضت هذه المدة دون أن يتم تسليم الموقع فللبلدية أن تقديم بطلب تنفيذ أمام محكمة التنفيذ بديوان المظالم للمطالبة بتسليم الموقع جبراً، وللبلدية أن تطلب فرض غرامة لا تزيد على عشرة آلاف ريال على المنفذ ضده عن كل يوم يمضي دون إتمام التنفيذ وتسلیم الموقع، وذلك وفق الإجراءات النظامية المنصوص عليها في نظام التنفيذ أمام ديوان المظالم.

. في حالة وجود عقود أو التزامات تعاقدية ناشئة عن العقد المبرم مع البلدية فإن تلك العقود تنتهي بانتهاء العقد المبرم مع البلدية لأي سبب من الأسباب.



المادة الخامسة عشر: تبليغ الإشعارات:

١. تتم المراسلات والتبيligات بين الجهة الحكومية والتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - أ. العنوان الوطني.
 - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
٢. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (١) من هذه المادة منتجًا لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة السادسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السابعة عشر مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالموقعات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) هـ /٢٩/٠٦/١٤٤١،
والتعليمات التنفيذية لها، في كل ما لم يتم النص عليه في العقد،

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (ثلاث نسخ أصلية)، النسخة الأولى للبلدية / الإدارة العامة للاستثمار، والنسخة الثانية لديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاهما.

والله الموفق

الطرف الثاني

المستثمر

الطرف الأول

بلدية محافظة المزاحمية

يمثلها

الاسم:.....

الاسم: م/عبدالعزيز هندي العتيبي

التوقيع:.....

التوقيع:.....