

الملكة العربية السعودية
وزاراة الشؤون البلدية والقروية
وكلية الوزارة للخطيب والبرامع
الإدارية العامة لتنمية الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروشة





كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروضة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشترطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
٣/١	من يحق له دخول المزايدة	١٣
٣/٢	مكان تقديم العطاءات	١٣
٣/٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٣/٤	موعد فتح المظاريف	١٣
٣/٥	تقديم العطاء	١٤
٣/٦	كتابة الأسعار	١٤
٣/٧	مدة سريان العطاء	١٤
٣/٨	الضمان	١٤
٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان	١٤
٣/١٠	مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
٤/١	دراسة الشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	١٧
٤/٢	الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
٤/٣	معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
٥/١	إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٥/٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٥/٣	سحب العطاء	١٩
٥/٤	تعديل العطاء	١٩
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩



كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروضة

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	
٢٢	٧ الاشتراطات العامة	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٣	٧/٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٤	٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٤	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٢٤	٧/٨ استخدام العقار لغرض المخصص له	
٢٤	٧/٩ التأجير من الباطن او التنازل عن العقد	
٢٥	٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٥	٧/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٢٥	٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٥	٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٥	٧/١٤ أحكام عامة	
٢٧	٨ الاشتراطات الخاصة	٨
٢٨	٨/١ مدة العقد	
٢٨	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٨	٨/٣ خدمات المعوقين	
٢٨	٨/٤ موافق السيارات	
٢٨	٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة	
٢٨	٨/٦ الدراسة التحليلية للتأثيرات المروية	
٢٨	٨/٧ العاملون	
٢٨	٨/٨ تأمين حقيقة إسعافات أولية	
٢٩	٨/٩ نظام الفنادق	



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	الاشتراطات الفنية	٩
٣١	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣١	٩/٢ الاشتراطات التنظيمية	
٣١	٩/٣ الاشتراطات المعمارية	
٣٢	٩/٤ الاشتراطات الإنسانية	
٣٣	٩/٥ الاشتراطات الكهربائية	
٣٥	٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية	
٣٥	٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية	
٣٥	٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
٣٧	المرفقات	١١
٣٨	١١/١ نموذج العطاء	
٣٩	١١/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٤٠	١١/٣ نموذج تسليم العقار	
٤١	١١/٤ إقرار المستثمر	
٤٢	١١/٥ نموذج العقد	



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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء			١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)			٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)			٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			٤
صورة الهوية الشخصية (في حالة الأفراد)			٥
صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل الوحدات السكنية المفروشة.			٦
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي			٧
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			٨



بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو الوحدات السكنية المفروشة المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد، أو الوحدات السكنية القائمة والمطلوب إدارتها وتشغيلها.	المشروع:
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها الوحدات السكنية المفروشة، أو مبني قائم لوحدات سكنية مفروشة.	العقار :
هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل الوحدات السكنية.	المستثمر:
بقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.	مقدم العطاء:
هي الوحدات المعدة للتأجير لليلة واحدة أو أكثر لإقامة ومبيت النزلاء نظير مقابل نقدي، سواء كانت شققاً أو دوراً مفروشة، يشرط ألا يقل عدد وحداتها المخصصة لهذا الغرض عن خمس شقق بمنافعها.	الوحدات السكنية المفروشة:
هي الوحدة المكونة من غرفة واحدة أو أكثر، وصالة، ومطبخ، وحمام على الأقل.	الوحدة المفروشة
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.	المنافسة:



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

ال تاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
حسب الإعلان المرفق	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدد الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدد الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، 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 حضور تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور 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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية حريماء في طرح مزايدة عامة وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق الأجهزة الذكية تطبيق (فرص) بين المستثمرين لتأجير الأرض المخصص محلات تجارية وشقق وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة لمحتويات الكراسات 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:

التجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
إدارة: الاستثمار وتنمية الإيرادات

عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
تلفون: ٠١١٥٢٦٠٩٩٩
فاكس: ٠١١٥٢٦٠٦٠١

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٢. وصف العقار



١. وصف العقار

نوع النشاط	محلات تجارية و شقق
مكونات النشاط	محلات تجارية و شقق
موقع العقار	الحي: ملهم المدينة: ملهم الشارع:
حدود العقار	رقم المخطط: ٧٠٦ شمالاً: مواقف سيارات جنوباً: ممر مشاة عرض ٦ متر شرقاً: استثمارات بلدية غرباً: شارع عرض ٢٠ م
نوع العقار	ارض
مساحة الأرض	٢م ١٢٦٤,٤٠
مساحة المباني	ارض فضاء
عدد الأدوار	
نوع البناء	

الخدمات بالعقار
أرض فضاء

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



١. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

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 يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية الموافقة على استبعاده.

٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية حريماء 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 محافظة حريماء

مدينة حريماء

ص. ب بلدية حريماء الرمز البريدي ١١٩٦٢

٣/٣ موعد تقديم العطاءات :

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

٣/٤ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة حسب الإعلان المرفق.

٣/٥ تقديم العطاء:

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

٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من مقدم العطاء نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣/٥/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/٦ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى :

٣/٦/١ 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.

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريل السعودي.

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، والتوفيق عليه وختمه.

٣/٧ مدة سريان العطاء :



مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٨ الضمان :

٣/٨/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥% من إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلً للتمديد عند الحاجة.

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣/١٠ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع. و التوفيق على الأقرار

٣/١٠/٢ توكيلاً رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣/١٠/٤ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

٣/١٠/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٣/١٠/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي ، موقعها عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٢. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية 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.

٤/٣ معاينة العقار :

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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٥. ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



٣. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للأمانة/البلدية 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.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء :

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

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

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٤. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

٦/١ الترسية والتعاقد:

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

٦/١/٢ 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 نهائـي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرـة الضمان.

٦/١/٣ 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.

٦/٢ تسلـيم المـوقـع:

٦/٢/١ يتم تسليم المـوقـع للمـسـتـثـمـر بمـوجـبـ محـضـرـ تسـلـيمـ مـوقـعـ منـ الطـرـفـيـنـ، وـذـلـكـ بـعـدـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ مـباـشـرـةـ ماـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدىـ الأـمـانـةـ/ـالـبـلـدـيـةـ يـحـولـ دـوـنـ ذـلـكـ، وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ المـدـةـ مـنـ تـارـيخـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ وـتـارـيخـ الـاسـتـلـامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم المـوقـعـ تقومـ الـبـلـدـيـةـ بإـرـسـالـ إـشـعـارـ خـطـيـ للـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـوانـهـ، وـتـحـسـبـ بـداـيـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيخـ الـإـشـعـارـ.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٧. الاشتراطات العامة



٥. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع :

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

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع الوحدات السكنية المفروضة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء الوحدات السكنية المفروضة 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.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

• الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

• مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية 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 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 الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

٧/٦/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من الموصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ 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.
- ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة خطاباً رسمياً عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ الفندق ومطابقته للموصفات.
- ٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلي :
- ٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٧/١١/٢ عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٧/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٧/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٧/١٢ 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.



٧/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

٧/١٤ أحكام عامة :

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

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

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

٧/١٤/٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٨. الاشتراطات الخاصة



٦. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد :

مدة العقد ٥ سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء :

يمثل المستثمر فترة ١٠٪ من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ خدمات المعوقين:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة بالتعديل رقم ٤٣٤ /٤٠٩ في ٢١/٧/١٤١٢ هـ، والمتعلقة بالموافق، وممرات الكراسي المتحركة، ودورات المياه، ... ، إلخ.

٨/٤ مواقيف السيارات :

٨/٤/١ يلتزم المستثمر بتوفير عدد كافٍ من مواقيف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية (شقة) مع رصف هذه المواقف ، وإنارتها، وتشجيرها.

٨/٤/٢ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لمواقيف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية على هذه المواقف.

٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة :

٨/٥/١ يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية للمبنى وللأجهزة، والمعدات،... الخ، الموجودة به مثل : المصاعد، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

٨/٥/٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٨/٦ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة وحدات الشقق المفروشة (إذا كان عدد الشقق بالمبنى ١٠٠ شقة فأكثر) ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

٨/٧ العاملون:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٧/١ ضرورة حصول العاملين بالوحدات السكنية المفروشة والنشاطات القائمة بها على الشهادات الصحية التي تفيد خلهم من الأمراض المعدية والمتقطعة، وضرورة تحصينهم بصفة مستمرة.

٨/٧/٢ ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال الزي الرسمي الموحد مع وضع بطاقات التعريف الشخصية.

٨/٧/٣ تطبيق الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١ /٥٥٠٩ في ١٤١٣/١٠/١١ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

٨/٨ تأمين حقيقة إسعافات أولية:



على المستثمر تأمين حقيبة إسعافات أولية مجهزة تجهيزاً كاملاً بجميع الأدوات الالزمة.

٨/٩ نظام الفنادق:

يسري على جميع الوحدات السكنية المفروشة نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٧٢ في ١٤٩٥/٤/١١ هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٣٧٥ في ١٤٩٧/٤/١٨ هـ.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٩. اشتراطات الفنية



٧. اشتراطات التشغيل

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

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

١. الارتفاع المسموح به

٢. نسب البناء

٣. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين

٩/٣ الاشتراطات المعمارية :

١. يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

٢. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية للمترددين على الوحدات السكنية المفروشة.

٣. مداخل ومخارج الوحدات السكنية المفروشة على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).

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

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

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

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

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

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

ج. الوقت اللازم للإخلاء، ويقدر بثلاث دقائق.

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

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

و. تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.

ز. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠٠ سم.

ح. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحدة صحيحة.



٨. أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٩. ١٠- 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.

٩/٤ الاشتراطات الإنسانية :

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

٢. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

٣. يمنع استخدام مادة الإسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

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

٦. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

٧. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العاديّة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

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

١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالأمانه/البلدية.

١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتاب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

١٢. في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع ، فيجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل مثل هذه الأصوات عن باقي المبني.

٩/٥ الاشتراطات الكهربائية :

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



٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادر عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى 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 للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية :
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناجمة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن شمل 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. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى وإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٩٦ الاشتراطات الميكانيكية :



١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال تحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
 ٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
 ٣. 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 الالزمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- ٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية :**
١. تكون المواد المستخدمة في جميع الت楣يدات الداخلية والخارجية مطابقة للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.
 ٢. أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوى والأرضى للمبنى كافية لسد احتياجات المقيمين لمدة لا تقل عن ٢٤ ساعة مع التقيد بالعمليم الوزاري رقم ١٠٣٠٤ /٦ /٥ في ١٤١٩/٣ هـ - الخاص بتطبيق نظام الاستفادة من المياه المعالجة في تغذية صناديق الطرد.
 ٣. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

- ٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق :**
١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
 ٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
 ٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التقائى للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
 ٤. 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. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى الفندق ليتم إتباعه من قبل النزلاء في حالة الحرائق.
 ٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
 ٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات- ملحق رقم (٣).

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

١٠. المرافق والملحق



١٠١ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦٧)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم لاستثماره في إقامة وحدات سكنية مفروشة.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة
نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

اسم الشركة				
رقم السجل التجاري				
صادرة من				تاريخ
نوع النشاط				جوال
هاتف	فاكس	الرمز	العنوان:	الرمز

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



١٠/٢ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ: / / ١٤٥٤ هـ
العقار رقم:	بلدية
رقم عقد التأجير:	تاریخه:
اسم المستثمر:	
<p style="text-align: center;">إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٥٤ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة وحدات سكنية مفروشة بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً، وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع</p>	
صورة لملف العقار	



١٠/٣ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢)
 - ب) نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٧٢ في ١٣٩٥/٤/١١ هـ ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٣٧٥ في ١٣٩٧/٤/١٨ هـ.
 - ج) الاشتراطات البلدية للوحدات السكنية المفروضة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 - د) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١ ٥/٥ في ١٤١٣/١٠/١١ هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معالينة تامة نافية لجهالة.
٤. قيمة الضمان البنكي ٢٥ % من قيمة العطاء.
٥. فترة التجهيز ١٠ % من مدة العقد
٦. زيادة في قيمة الايجار ٥% كل خمس سنوات

الختام

التوقيع



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية