



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



بلدية محافظة سميراء
تميّة الإشمار

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة شقق مفروشة بمخطط الإسكان بمحافظة سميراء بمنطقة حائل بمساحة قدرها (٢٦١١م^٢) .



تحتوي كراسة الشروط والمواصفات على بند ضريبة القيمة المضافة

كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروضة

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



١٩	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف
١٩	٣/٥ سحب العطاء
١٩	٤/٥ تعديل العطاء
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف

كراسة شروط ومواصفات الوحدات المفروضة

م	المحتويات	الصفحة
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
٦	١/٦ الترسية والتعاقد	٢١
٦	٢/٦ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
٧	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٧	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٧	٤/٧ تنفيذ الأعمال	٢٣
٧	٥/٧ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٧	٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧	٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
٧	٨/٧ استخدام العقار لغرض المخصص له	٢٤
٧	٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤



٢٥	١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية
٢٥	١١/٧ متطلبات السلامة والأمن
٢٥	١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٥	١٣/٧ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد
٢٥	١٤/٧ أحكام عامة
٢٧	٨ الاشتراطات الخاصة
٢٨	١/٨ مدة العقد
٢٨	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء
٢٨	٣/٨ خدمات المعوقين
٢٨	٤/٨ مواقف السيارات
٢٨	٥/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة
٢٨	٦/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
٢٨	٧/٨ العاملون
٢٨	٨/٨ تأمين حقيبة إسعافات أولية
٢٩	٩/٨ نظام الفنادق

كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروضة



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



أ. قائمة تدقيق لقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء اصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	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 المفروضة.	٦		
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٧		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٨		



ب. تعريف المفردات الواردة بكرامة

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:
يقصد 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:



الشقة المفروشة	هي الوحدة المكونة من غرفة واحدة أو أكثر، وصالة، ومطبخ، وحمام على الأقل.
مصطلاح المنافسة الإلكترونية	هو تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية (فرص) .



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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
2026/01/8 م	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
2026/03/9 م	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
2026/03/9 م	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده 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.	تاریخ توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاریخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية سميراء في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة شقق مفروشة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات 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:

١. - التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار

مكتوباً :

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠١٦/٥٢١٠٠٧٦

.٢ - أو على فاكس: ٠١٦/٥٢١٠٠٨٤

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٢. وصف العقار



١. وصف العقار

موقع العقار:

المدينة: محافظة سميراء مخطط الاسكان

رقم المخطط: ٢١٦٨/س

حدود العقار:

شمالاً: يحدة مواقف بطول ٣٠ متر

جنوباً: يحدة مواقف ابتدأً من الزاوية الشمالية الغربية بطول ١٧ متر ثم ينكسر جنوباً بطول ١٧ متر.

شرقاً: يحدة مواقف بطول ٣٠ متر

غرباً: يحدة مواقف بطول ١٣ متر

نوع العقار: أرض فضاء

مساحة الأرض: ٦١١ م٢

بيانات أخرى:

مكونات النشاط:



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروضة

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ 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 منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/٢ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ، ويتم ارفاق جميع المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا. تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمحكومة بختمتها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة سميرة وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في البلدية ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية محافظة سميرة

..... مدينة
.....

ص. ب الرمز البريدي ٥٣٣٤٤

٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه يوم الاثنين ٢٠٩/٠٩/١٤٤٧ هـ .
الموافق ٢٠٢٦/٠٣/٢٠ ميلادية . ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٤/٣ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحا يوم الاثنين ٢٠٢٦/٠٣/٩ هـ موافق ٢٠١٤٤٧/٠٩/٢٠ ميلادية

تقديم العطاء:

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

٢/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من مقدم العطاء نفسه ، أو الشخص المفوض من قبله ، وكذلك ختمها بخاتمه ، وإذا قدم العطاء من شخص



مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات،
أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٢/٥/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم
المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٢/٢ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :
١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات 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.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال 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، والتوجيه عليه وختمه.

٣/٢ 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٤/٢ الضمان :

١/٨/٣ 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 ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم
العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان أقل
من قيمة ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم
المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٥/٢ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٦/٢ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :



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

٢/١٠/٣ توكيل 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 المسئول عن الشركة أو
وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن
الشركة.

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

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

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

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

٧/١٠/٣ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة
الإلكترونية تتمتع بكامل السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع
عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى
الأمانة / البلدية .

٨/١٠/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات
المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً .

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤ 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 تقديم عطائه، 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 المطاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣/٤ معاينة العقار :

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

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

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



٤. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

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

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥ 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 من لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

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

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للأمانة/البلدية 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.

٢/٦ تسليم 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 الأمانة/البلدية 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 بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كتاب شروط ومواصفات
الوحدات المفروضة

٧. الاشتراطات العامة



٦. الاشتراطات العامة

١/٧ 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.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

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

٤/٧ 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.

٥/٧ 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 والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعده على إتمام العمل 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 تلقي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة ، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكالفة المشروع أو توفير على المقاول ، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقا ، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

- ١/٦/٧ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسته الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية ، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة ، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسته الشروط والمواصفات 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 تقريرا إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ الفندق ومطابقته للمواصفات.

٨/٧ استخدام العقار لغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة ، وأي مخالفة لذلك يترب عليها فسخ العقد ، وسحب العقار من المستثمر.

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ، ولا التنازل عن العقد لغير 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.



١٠/٧ 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.

١١/٧ 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 الأمن 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 بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٢/٧ 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.

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

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

١٤/٧ أحكام عامة :

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

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



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

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

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٨. الاشتراطات الخاصة



٧. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد :

مدة العقد (٢٠ سنة) عشرون سنة (تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء :

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

٣/٨ خدمات المعوقين:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة بالعمليم رقم ٤٣٤٢ /٤ وف في ١٤١٢/٧/٢١ هـ، والمتعلقة بالمواقف، وممرات الكراسي المتحركة، ودورات المياه، ... ، إلخ.

٤/٨ مواقف السيارات :

١/٦/٨ يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواصفات السيارات بمعدل موقف سيارة لكل وحدة سكنية (شقة) مع رصيف هذه المواقف ، وإنارتها ، وتشجيرها.

٢/٦/٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لمواصفات السيارات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية على هذه المواقف.

٥/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة :

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

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

٦/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

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



٧/٨ العاملون:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٨ ضرورة حصول العاملين بالوحدات السكنية المفروشة والنشاطات القائمة بها على الشهادات الصحية التي تفيد خلهم من الأمراض المعدية والمتقطنة، وضرورة تحصينهم بصفة مستمرة.
- ٢/٧/٨ ضرورة ارتداء جميع الموظفين والعمال الذي الرسمي الموحد مع وضع بطاقات التعريف الشخصية.
- ٣/٧/٨ تطبيق الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥٠٥٤٧١ وف في ١٤١٣/١٠/١١ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

٨/٨ تأمين حقيبة إسعافات أولية:

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

٩/٨ نظام الفنادق:

يسري على جميع الوحدات السكنية المفروشة نظام الفنادق الصادر بالمرسوم الملكي الكريم رقم م ٧٢ في ١٢٩٥/٤/١١ هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ١٣٧٥ في ١٣٩٧/٤/١٨ هـ.

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

٩. اشتراطات الفنية



٨. اشتراطات التشغيل

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٢/٩ 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

٣/٩ 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 وأمتنة النزلاء تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها هؤلاء النزلاء.
٥. يجب أن تكون المخارج وطرق النجاة متبااعدة عن بعضها بقدر الإمكان وألا يقل عدد المخارج بكل طابق عن مخرجين يؤديان إلى طريقين نجا على الأقل، ويراعى أن تؤدي جميع مخارج الطوابق غير الأرضية إلى سلالم محمية توصل إلى خارج المبنى.
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 الالزمة للقاعات التي تزيد طاقاتها 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.



- بـ. معدل تدفق الأشخاص من المخرج ويقصد به عدد الأشخاص الممكن خروجهم من وحدة المخرج خلال دقيقة واحدة ويقدر بخمسة وعشرين شخصاً.
- جـ. الوقت اللازم للإخلاء، ويقدر بثلاث دقائق.
- دـ. 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.
- وـ. تحسب كسور الوحدة مهما كانت بوحدة كاملة.
- زـ. يجب ألا يقل اتساع مخرج الطوارئ عن وحدتين أي (٤٢) بوصة بحد أدنى ١٠٠ سم.
- حـ. لمعرفة عدد أبواب الطوارئ المطلوبة يقسم عدد الوحدات المطلوبة على أربعة ويضاف للناتج وحد صحيح.
- ثـ. أن تكون المواد المستخدمة في إنتهاء الأرضيات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- جـ. توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع
- ٤/٩ الاشتراطات الإنسانية :**
- 1ـ. يجب عمل عدة جسات للتربة 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.
 - 2ـ. أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
 - 3ـ. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
 - 4ـ. يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
 - 5ـ. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.



٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل واللاحظات الإنشائية.

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

٨. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها عازل مائي مناسب.

٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الالزامية لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات.

١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.

١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

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

٥/٩ 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 أسلاك، ٦ ذبذبة/ثانية.

٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام الت楣يدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحت توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحة كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

٥. تكون القواطع الكهربائية لخارج 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 والإندار 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 آوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
٩. تطبيق نظام التأرضي على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن شمل نظام التأرضي ما يلي :
- أ. تأرضي حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأرضي جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
 - ج. تأرضي لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.



١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٦/٩ الاشتراطات الميكانيكية :

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات 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...إلخ.

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

٧/٩ اشتراطات الأعمال الصحية :

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٢. أن تكون سعة خزان مياه الشرب العلوى والأرضى للمبنى كافية لسد احتياجات المقيمين لمدة لا تقل عن ٢٤ ساعة مع التقيد بالتعليم الوزاري رقم ١٠٣٠٤ /٦ /٥٠٧ في ١٤١٩/٣/٣ 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 لشؤون الفنية.

٨/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق :

١. استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحليات مبنى الفندق من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

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



٣. 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. 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 للاخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبني 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 البلديات والإسكان



كتاب شروط ومواصفات
الوحدات المفروشة

١٠. المرافق والملحق



١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختار

(نموذج ٧)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع في مدينة 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 وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من
قبلنا وضمانبنكي يعادل ٢٥٪ من أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

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

العنوان:

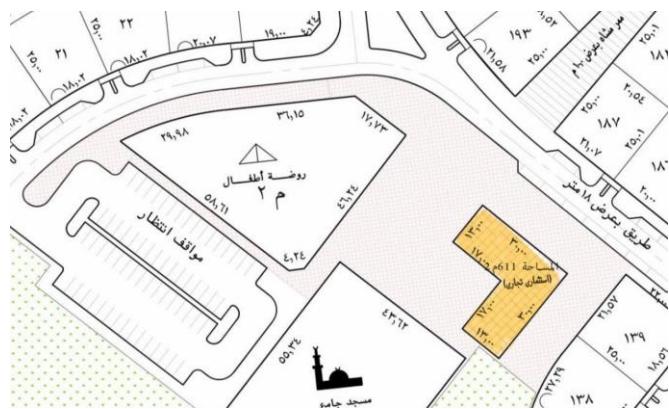
الختم الرسمي

التواقيع

التاريخ



المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٠٢ هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٠٢ هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة وحدات سكنية مفروشة بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً، وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع الختم	
رئيس بلدية	
التوقيع	
— صورة ملف العقار —	



٣/١٠ 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 المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩
 ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان