



إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع العريان العلقة (تليفريكس) بمنطقة الصفا



كراسة شروط ومواصفات تلفريك منتزه الصفا

الصفحة	المحتويات	م
٥	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	
٦	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	
٧	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	
٨	١ مقدمة	
١٠	٢ وصف العقار	
١٢	٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	
١٣	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	٣/٢ لغة العطاء	
١٣	٣/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٤	٣/٤ موعد تقديم العطاءات	
١٤	٣/٥ موعد فتح المظاريف	
١٤	٣/٦ تقديم العطاء	
١٤	٣/٧ كتابة الأسعار	
١٥	٣/٨ مدة سريان العطاء	
١٤	٣/٩ الضمان	
١٥	٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	٣/١١ مستندات العطاء	
١٨	٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	
١٩	٤/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٩	٤/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٩	٣/٤ معاينة العقار	
٢٠	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	
٢١	٥/٤ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
٢١	٥/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
٢٠	٣/٥ سحب العطاء	
٢١	٤/٥ تعديل العطاء	

كراسة شروط ومواصفات
تلريك منتزه الصفا

الصفحة	المحتويات	م
٢١	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٢	٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	
٢٣	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢٣	٦/٢ تسليم الموقع	
٢٦	٧ الاشتراطات الخاصة	
٢٧	٧/١ مدة العقد	
٢٧	٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٧	٧/٣ فهم المشروع ومتطلباته	
٢٧	٧/٤ التقنية المستخدمة	
٢٧	٧/٥ توفير الجهاز الفني والإداري	
٢٨	٧/٦ نظام السعودية	
٢٨	٧/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٨	٧/٨ الصيانة والتشغيل	
٣٠	٨ الاشتراطات العامة	
٣١	٨/١ توصيل الخدمات للموقع	
٣١	٨/٢ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٣١	٨/٣ تنفيذ الأعمال	
٣١	٨/٤ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٣٢	٨/٥ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٣٢	٨/٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٣٢	٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٣٢	٨/٨ التأجير من الباطن	
٣٣	٨/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	



كراسة شروط ومواصفات
تلفريك منتزه الصفا

الصفحة	المحتويات	م
٣٣	٨/١٠ متطلبات السلامة والأمن	
٣٣	٨/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٣٣	٨/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٣٤	٨/١٣ أحكام عامة	
٣٦	٩ الاشتراطات الفنية	٩
٣٧	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٧	٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
٣٨	١٠ المرفقات	١٠
٣٩	١٠/١ نموذج العطاء	
٤٠	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٤١	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	
٤٢	١٠/٤ نموذج تفويض بالاستعلام بنكي	
٤٣	١٠/٥ إقرار المستثمر	

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

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

مسلسل	المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ الحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.		
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		

ثانياً: الظرف المالي:

م	المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء		
٢	خطاب الضمان		

أ. ملاحظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشتّر: هو تلفريك منتزه الصفا المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	العقار: هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها تلفريك منتزه الصفا
المستثمر: هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل نزل ريفي لخدمة منتزه الملك فهد.	مقدم العطاء: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة: هي طريقة لإثارة التناقض بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة الإلكترونية
يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية	

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان	تاريخ الإعلان
موعد المحدد بمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر		
موعد المحدد بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان		آخر ميعاد لتقديم العطاءات
موعد المحدد بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان		موعد فتح المظاريف
	تحدهما الأمانة/البلدية		إعلان نتيجة المزايدة
	تحدهما الأمانة/البلدية		موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.		تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد		تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من 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 البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
تلفريك منتزه الصفا

١. مقدمة

١- مقدمة

ترغب أمانة / منطقة نجران في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وصيانة تل弗يك منتزه الصفا وفق الأسس والمعايير المحلية والعالمية التي تساهم في تحقيق الارتفاع بجودة البيئة العمرانية للمدينة، حيث تهدف البلدية من خلال طرح المشروع، تحقيق عدد من الأهداف الاستراتيجية مثل تعظيم الاستفادة من العقارات البلدية وتحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص تماشياً مع رؤية المملكة ٢٠٣٠ والاستراتيجيات الوطنية ذات الصلة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على المواقف والاشتراطات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية وتحقيق المكاسب المرغوبة، كما تسعى البلدية لتحقيق الأهداف التالية:

تحسين الكفاءة في تحرير الأصول المملوكة للدولة أمام القطاع الخاص، وتحقيق الكفاءة في توليد الإيرادات من تلك الأصول مع الترشيد في النفقات العامة للدولة.
دعم الأنشطة الاقتصادية في منطقة نجران.

رفع مستوى ثقة الجهات المحلية والأجنبية في السوق السعودي، لتعظيم الأنشطة الاستثمارية.
رفع مستوى جودة الحياة وجودة الخدمات المقدمة للمواطنين.

زيادة مشاركة القطاع الخاص في الاقتصاد السعودي وزيادة معدلات توظيف القطاع الخاص للمواطنين السعوديين.

كما ترحب أمانة نجران بالرد على أية استفسارات من المستثمرين قبل عشرة أيام من الموعود النهائي المحدد لتقديم العطاءات وسيتم الرد على الاستفسارات الكترونياً لجميع المستثمرين المشترين لكراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام عمل، ويمكن للمستثمرين تقديم استفساراتهم من خلال:

إدارة: وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات





المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلقيك منتزه الصفا

٢. وصف العقار

٢-وصف العقار

نوع النشاط	تفريرك منتزه الصفا
مكونات النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع عربات معلقة تفريرك حديقة الصفا - والخدمات المساندة للمشروع
موقع العقار	مدينة نجران - جبل رعوم وحديقة الصفا
حدود العقار	شمالاً : حديقة جنوباً : حديقة شرقاً : حديقة غرباً : حديقة
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٢٥٠٠ متر مربع
مساحة المبني	حسب الاشتراطات الفنية
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات الفنية
نوع البناء	حسب الشروط والمواصفات الفنية التي تنص عليها الكراسة .

بيانات أخرى

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقييد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات الازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على مقدم العطاء أن يعيّن الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.



بيانات أخرى:

١. على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه.
٢. ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلقيك منتزه الصفا

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

- ٣/١/١ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة نزل ريفي لخدمة منتزه الملك فهد 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 لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ٣/١/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل شاليهات ومنتجعات سكنية.
- ٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

- ٣/٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويشتري من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٣/٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- ٣/٣ تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمحفوظة بختامها باسم معايير أمن / سعادة أمين منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد بوكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات. في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- أمانة/منطقة نجران
مدينة نجران

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- ٣/٤/١ يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

موعد فتح المظاريف:

- ٣/٤/٢ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص

٣/٣ تقديم العطاء:

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

- ٣/٣/٢ في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف

مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء وعلى المستثمر ادخال جميع الأوراق والمستندات بصيغة PDF

علمًا بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره ٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعطن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٣/٤ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى: ٣/٧/١ 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.

٣/٧/٢ ندون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفًا) بالريلال السعودي.
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

٣/٥ مدة سريان العطاء:

٣/٥ 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، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥ % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للالغاء، 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 ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

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

٣/٦ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/٧ مستندات العطاء:

٣/١١/١ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره: نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣/١١/٢ توكييل رسمي موافقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.



٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختام الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعها عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

٣/١١/٧ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلفزيك منتزة الصفا

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي 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 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 المظاريف، ولن يعول على أيه استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ 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 جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلقيك منتزه الصفا

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

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

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها بالإضافة 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥/٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء :

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلقيك منتزه الصفا

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقديره وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تتطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠٪ من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، 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 نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ 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.

٦/٢ تسلیم الموقع:

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

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

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
		١- خبرة المستثمر (١٢ درجة)	٤	
		١-١ عدد المشروعات المماثلة التينفذها المستثمر.	٤	
		١-٢ القيمة المالية للمشروعات التينفذها المستثمر	٤	
		١-٣ الخطابات المرجعية من العملاء السابقين.	٤	
		٢- القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة)	٥	
		٢-١ رأس المال.	٥	
		٢-٢ نسبة السيولة.	٥	
		٢-٣ نسبة الربحية.	٥	
		٢-٤ نسبة المديونية.	٥	
		٣- سمعة المستثمر (٨ درجات):	٢	
		٣-١ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٣-٢ حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٣-٣ المشكلات التي أثارها المستثمر مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٤- عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة.	٢	
		١- فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (٨٠ درجة)	٢٠	
		١-١ تحليل الموقع.	٢٠	
		١-٢ مراعاة المتطلبات البيئية.	٢٠	
		١-٣ الإبداع والابتكار في التصميم.	٢٠	
		١-٤ الخدمات المقدمة بالمشروع.	٢٠	
		٢- التقنية المستخدمة (٢٠ درجة)	١٠	
		٢-١ مدى حداة التقنية المستخدمة.	١٠	
		٢-٢ بلد الصنع.	١٠	
	المعايير الفنية (١٠٠ درجة)			



م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
٣	خطة المشروع. (١٥ درجة)	١- الجهاز الإداري والفنى للمشروع. ٢- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع. ٣- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء.	٥ ٥ ٥	
٤	خطة التشغيل والصيانة. (٤٥ درجة)	١- الشركة المسند إليها مهام الصيانة والنظافة. ٢- خطة الإحلال والتجديد للمعدات والأجهزة. ٣- نظام مراقبة مخزون قطع الغيار.	١٥ ١٥ ١٥	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠٪ من الدرجات (١٤٠ درجة).



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلقيك منتزه الصفا

٧. الاشتراطات الخاصة

٧. الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ سنه) (خمسة وعشرون سنه هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

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

٧/٣ فهم المشروع ومتطلباته:

يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه مدى فهمه للغرض من المشروع ومتطلباته بأن يراعي ما يلي:

٧/٣/١ تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر:

- تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع والاستفادة منها استفادة تامة.

• تحقيق التناقض بين المشروع والمنطقة الكائنة فيها.

٧/٣/٢ مراعاة المتطلبات البيئية وما يتطلبه ذلك من الحفاظ على البيئة والتماشي معها.

٧/٣/٣ الإبداع والابتكار في التصاميم المقترحة.

٧/٤ التقنية المستخدمة:

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المعدات والأجهزة والإمكانيات الازمة للمشروع، ويراعى أن تكون معايرة للتطورات التكنولوجية وذات كفاءة عالية، ومن مصادر متميزة.

٧/٥ توفير الجهاز الإداري والفنى:

يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفنى الكفاءة اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

٧/٦ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤ م/س في ١٤٢٦/٤/١٥هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

٧/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني برنامجاً زمنياً للتنفيذ متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويجب أن يكون هذا البرنامج متناسقاً مع الفترة الزمنية المحددة للتجهيز والإنشاء.

٨/٧ الصيانة والتشغيل:

١/٨/٧ يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للآلات والمعدات المستخدمة في المشروع وفقاً لما تقرره الكتالوجات المرفقة بهذه الآلات والمعدات.

٢/٨/٧ يلتزم المستثمر بإجراء عملية إحلال واستبدال للأجهزة والآلات والمعدات التي تتعرض للتلف، وكذلك التي انتهى عمرها الافتراضي، وبشرط أن تتفق الأمانة/ البلدية على الأجهزة والمعدات البديلة الجديدة.

٣/٨/٧ يجب على المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقة الخاصة، وأن يضع نظاماً لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.

٤/٨/٧ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريره دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة /البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

الأهداف

تهدف هذه اللائحة الفنية إلى تحديد المتطلبات الأساسية للتركيبيات المعلقة وملحقاتها، المشمولة في مجال هذه اللائحة الفنية، وتحديد إجراءات تقويم المطابقة التي يجب على المورّدين الالتزام بها، وذلك لضمان مطابقة هذه المنتجات للمتطلبات الأساسية التي تهدف إلى المحافظة على البيئة وصحة وسلامة مستخدميها وتسهيل إجراءات مسح الأسواق

تحليل السلامة وتقرير السلامة للتركيبيات المعلقة المخطط لها

٥/١ يجب على المورد عن التركيبات العربيات المعلقة إجراء تحليل سلامة التركيبات المعلقة المخطط لها أو تفويض من يقوم بها.

٥/٢ يجب أن يحدد تحليل السلامة للتركيبيات المعلقة المخطط لها المكونات التي تعتمد عليها سلامة التركيبات المعلقة.

٥/٣ يجب أن يأخذ تحليل السلامة المطلوب في الاعتبار، لكل التركيبات المعلقة، التالي:

أ) الأخذ في الاعتبار جميع أساليب العمل المتواحة (المتوقعة).

ب) اتباع طريقة معترف بها أو ثابتة.

ج) الأخذ في الاعتبار الحالة الراهنة للتقنيات وتعقيد التركيبات المعلقة المعنية.

د) التأكد من أن تصميم وتكوين التركيبات المعلقة يأخذ في الاعتبار البيئة المحلية والأوضاع الأكثر سلبية من أجل ضمان ظروف سلامة مرضية.

ه) تغطية جميع جوانب السلامة في التركيبات المعلقة وعواملها الخارجية في سياق التصميم والبناء والدخول في الخدمة.

و) إتاحة إمكانية تحديد المخاطر من التجارب السابقة التي قد تحدث أثناء تشغيل التركيبات المعلقة.

٥/٤ يجب أن يغطي تحليل السلامة أجهزة السلامة وتأثيراتها على التركيبات المعلقة والأنظمة الفرعية ذات العلاقة بحيث تكون أجهزة السلامة كالتالي:

أ) قادرة على التفاعل مع الانهيار الأولي أو الفشل المكتشف بحيث تظل إما في حالة تضمن السلامة أو في وضع تشغيل أقل أو في حالة آمنة من الفشل.

ب) مدعومة بأجهزة احتياطية وتم مراقبتها.

- ج) يمكن تقييم احتمالية فشلها وتكون آثارها ذات معيار مكافئ لتلك التي تحققها أجهزة السلامة التي تفي بالمعايير المنصوص عليها في النقطتين (أ) و (ب).
- ٥/٥ يجب استخدام تحليل السلامة لوضع قائمة للمخاطر والحالات الخطيرة، والتوصية بالتدابير المتواخة للتعامل مع هذه المخاطر ولتحديد قائمة الأنظمة الفرعية ومكونات السلامة التي سيتم دمجها في التركيبات المعلقة.
- ٦/٥ يجب تضمين نتيجة تحليل السلامة في تقرير السلامة.

البيانات الإيضاحية

- جب أن تستوفي البيانات الإيضاحية الخاصة بالتركيبات المعلقة وأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، المُعدّة لوضعها وعرضها في السوق ما يلي:
- ١/٦ أن تكون البيانات الإيضاحية الخاصة بالمنتج مطابقة للمتطلبات الفنية الواردة في هذه اللائحة الفنية والمواصفات القياسية ذات العلاقة؛ المبينة في الملحق.(١)
- ٢/٦ أن تتضمن البيانات الإيضاحية، المعلومات والتحذيرات وإرشادات التشغيل، وأن تكون بخط واضح وطريقة يصعب إزالتها.

إجراءات تقويم المطابقة

- يجب أن تستوفي البيانات الإيضاحية الخاصة بالتركيبات للعربات المعلقة وأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، المُعدّة لوضعها وعرضها في السوق ما يلي:
- ٦/١ أن تكون البيانات الإيضاحية الخاصة بالمنتج مطابقة للمتطلبات الفنية الواردة في هذه اللائحة الفنية والمواصفات القياسية ذات العلاقة؛ المبينة في الملحق.(١)
- ٦/٢ أن تتضمن البيانات الإيضاحية، المعلومات والتحذيرات وإرشادات التشغيل، وأن تكون بخط واضح وطريقة يصعب إزالتها.
- ٦/٣ ألا تكون الصور والعبارات المستخدمة على عبوات المنتج، مخالفة للنظام العام والأداب العامة والقيم الإسلامية السائدة في المملكة.

مسؤوليات الجهات الرقابية

- تقوم الجهات الرقابية ضمن مجال اختصاصها وصلاحياتها بما يلي:
- ٨/١ التحقق من استيفاء التركيبات المعلقة وأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، لإجراءات تقويم المطابقة المحددة، والوثائق الفنية المرفقة مع الإرساليات .
- ٨/٢ يحق للجهات الرقابية - عشوائيا - سحب عينات من التركيبات المعلقة وأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، وإحالتها إلى المختبرات المختصة للتأكد من مدى مطابقتها للمتطلبات الواردة في هذه اللائحة الفنية.
- ٨/٣ يحق للجهات الرقابية تحويل المورّدين (صانعين ومستوردين) تكاليف إجراء الاختبارات وما يتعلق بذلك.
- ٨/٤ عند ضبط حالة عدم مطابقة المنتج، فإن الجهة الرقابية تقوم بسحب المنتجات المعنية من المستودعات واتخاذ الإجراءات النظامية في حقها.

أحكام عامة

- ١١/١ يتحمل المورّد كامل المسؤولية القانونية عن تنفيذ متطلبات هذه اللائحة الفنية، ويُطبّق عليه العقوبات التي ينص عليها نظام مكافحة الغش التجاري و/أي أنظمة ذات علاقة، متى ما ثبت مخالفتها لأي مادة من مواد هذه اللائحة الفنية.
- ١١/٢ لا تحول هذه اللائحة الفنية دون التزام المورّد بجميع الأنظمة/اللوائح الأخرى المعمول بها في المملكة؛ المتعلقة بتداول المنتج ونقله وتخزينه، وكذلك الأنظمة/اللوائح ذات العلاقة بالبيئة والأمن والسلامة.
- ١١/٣ يجب على جميع مورّدي التركيبيات المعلقة والأنظمة الفرعية ومكونات السلامة، الخاضعة لأحكام هذه اللائحة الفنية، أن يقدموا لمفتشي الجهات الرقابية وسلطات مسح السوق جميع التسهيلات والمعلومات التي يطلبونها لتنفيذ المهام الموكلة لهم.
- ١١/٤ إذا نشأت أي حالة لا يمكن معالجتها بمقتضى أحكام هذه اللائحة الفنية، أو نشأ أي خلافٍ في تطبيقها، فيُرفع الأمر إلى لجنة مختصة في الهيئة لإصدار القرار المناسب بشأن هذه الحالة أو هذا الخلاف، وبما يحقق المصلحة العامة.
- ١١/٥ يجوز للمورّد تقديم طلب جديد بعد زوال أسباب رفض الطلب، وبعد إجراء التصحيحات الازمة للأسباب التي أدت إلى الرفض، ودفع أي تكاليف إضافية تحدّدتها الهيئة.
- ١١/٦ تدرس الهيئة الشكاوى التي ترد إليها بشأن المنتجات الحاصلة على شهادة المطابقة أو علامة الجودة، وتحقق من صحة هذه الشكاوى، وتتخذ الإجراءات النظامية في حالة ثبوت أي مخالفات.
- ١١/٧ يحق للهيئة إلغاء شهادة المطابقة إذا خالف المورّد بنود هذه اللائحة الفنية، أو إلغاء الترخيص باستعمال علامة الجودة وفقاً للائحة الفنية العامة لعلامة الجودة السعودية، واتخاذ الإجراءات النظامية التي تكفل الحفاظ على حقوق الهيئة.
- ١١/٨ عند حصول أي تعديلات على المنتج خلال فترة صلاحية شهادة المطابقة أو الترخيص باستعمال علامة الجودة (ما عدا التعديلات الشكلية) فإن الشهادة أو الترخيص يصبح ملغياً لهذا المنتج، ولا بد من التقديم بطلب جديد.
- ١١/٩ للهيئة فقط حق تفسير مواد هذه اللائحة الفنية، وعلى جميع المستفيدين من تطبيق هذه اللائحة الفنية الالتزام بما يصدر عن الهيئة من تفسيرات.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلفزييك منتزه الصفا

٨. الاشتراطات العامة

٨. الاشتراطات العامة

٨/١ 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.

٨/٢ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٨/٣/٢ 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 بكراسة الشروط والمواصفات.

٨/٣ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء 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.

٨/٤ 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 تتسرب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٨/٥ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٨/٥/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٨/٥/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات.

- ٨/٥/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٨/٦ **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.
- ٨/٧ **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.
- ٨/٨ **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 بناءً على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٨/٩ **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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٨/١٠ **متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٨/١٠/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٨/١٠/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٨/١٠/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٨/١٠/٤ 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.
- ٨/١١ **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.
- ٨/١٢ **تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**
٨/١٢/١ 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.

٨/١٢/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى
الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٨/١٣ أحكام عامة:

١/١٣/٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك
لأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٣/٨ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٣/٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله
من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٨ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية
بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/١٠/١٤٤١ هـ وما يستجد
عليها.

٥/١٤/٨ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة
المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم
تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في
هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها
في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات
ال الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلقيك منتزه الصفا

٩ . الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

معايير التصميم:

٩/٢

يجب على المستثمر أن يراعي في إعداده للتصميم المعايير التالية:
• إجراء عملية تقييم وجرد لمناطق الموارد الطبيعية بالموقع قبل إعداد الدراسات

التصميمية والتخطيطية لعملية التنمية السياحية.
• الاستفادة في التصميم من طراز العمارة المحلية والتقلدية الكائن بها القرية أو
المنتجع السياحي، وإبراز الثقافة العربية من طرز معمارية وفنون الزخرفة في
عملية التصميم.

• وحدة النمط العمراني لمشروع القرية أو المنتجع السياحي مع النمط العمراني
السائد في المنطقة.

• أن تكون الطرق على محور ملائم بحيث تصبح مداخل ومخارج البناء
الرئيسية باتجاه الشمال والجنوب، وتحرف بزاوية في حدود ٢٠ درجة، وذلك
حسب متطلبات المناخ المحلي الذي يقع به مشروع القرية أو المنتجع السياحي.
• ألا تكون مباني القرية أو المنتجع السياحي عالية (لا يزيد الارتفاع عن خمسة
عشر متراً) وذلك لتوفير مجال رؤية أوسع وتهوية كافية بين المباني داخل
الموقع وبين المواقع المجاورة.

• اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة
والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات وأشكال تراعي الطراز المحلي،
وذلك لأغراض التهوية والإلارة والتدفئة الطبيعية في المبني.

• النواحي العمرانية في تصميم الفراغات بحيث يتم تدرج مستوى الخصوصية
للفراغات (عامة/شبه عامة/شبه خاصة/ خاصة) بالإضافة إلى تبني الطرق
المحلية والتقلدية لاستغلال الفراغات الخارجية والداخلية مثل الأفنية والأحواش،
وأن تراعي المبادئ الاجتماعية كحق الخصوصية والعوامل المناخية.

• تكون التصاميم على درجة من الجودة والمتانة بحيث تتحمل الظروف المناخية
القاسية بالمملكة كالرياح والأمطار ودرجات الحرارة وأشعة الشمس والرطوبة
والغبار، وأن يراعي في ذلك ترشيد استهلاك الطاقة.

• تعريف المترددين على المنشآت السياحية بمظاهر الحياة الصحراوية والبدوية
كأسلوب الحياة البدوية.

• ملابع الأطفال أن تكون ألات اللعب وأراضيames أماكن الألعاب نظيفة وآمنة.

• تجانس ألوان المبني مع الألوان الطبيعية (صخور - نباتات - تربة - الخ)
• التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع، واستخدام بنيات الموقع
جزء من التكوين المعماري.

• أن تكون المبني متباعدة نسبياً ولا تعرض المسارات الطبيعية في الموقع
(تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... الخ)

اشتراطات التشجير:

٩/٣

يستحسن استخدام شتلات زراعية من الانواع المحلية، على أن تكون قد مررت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل القرية / المنتجع السياحي.

يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تحتاج إلى رعاية عالية لكي تبدو بصورة طبيعية.

- استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- يراعى عدم زراعة أنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها القرية / المنتجع السياحي.
- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثل كاماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.
- استخدام النباتات المتسلقة عند الحاجة إلى تغطية مسطحات واسعة من الأرض حيث إنها تحتاج للري عند الجذور فقط، وتقوم هي بتغطية المساحة المطلوبة.
- يراعى عدم زراعة الأشجار متسلقة الأوراق حول المسبح.

٩/٤ مواد البناء وتقنية الإنشاء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتنمیز بالمتانة وطول العمر، كما يجب أن توفر مواد وأساليب البناء حماية طبيعية من الأمطار والحشرات.
- يراعى تجنب استخدام أية مواد بناء من البيئة المحلية ينطوي استخدامها على الإضرار بالبيئة المحلية مثل: استخدام جذوع النخيل والأشجار.
- في حالة استخدام مواد بناء حديثة يجب أن يراعى في هذه المواد:
 - أن تكون موفرة للطاقة وتحسن من الأداء البيئي للمبنى.
 - ألا تحتوي على مواد خطيرة مثل المواد الكيميائية السامة أو المشعة حتى لا تؤدي لآثار سلبية على البيئة.

أن ينتج عنها أقل قدر ممكن من المخلفات أثناء عملية التشغيل.

- يراعى بقدر الإمكان التقليل من استخدام الخرسانة، ووضع تجهيزات وموقع خلط الخرسانة في منطقة بعيدة عن أماكن المياه السطحية، وعدم صرف المياه الناتجة عن خلط الإسمنت داخل البيئة المجاورة، وإنما تجمع و تعالج في بركة أو برك رسوبية.

- يجب اتخاذ الاحتياطات الملائمة عند استعمال الدهانات المذابة أو المحتوية على الرصاص لتأثيرها الضار على البيئة.
- يجب أن تكون أماكن تخزين الدهانات بعيدة عن المظاهر البيئية وأن تكون بها تهوية كافية للحماية من أضرار الرصاص.
- يفضل استعمال مواد البناء المطلية مسبقاً ما أمكن ذلك؛ لتقليل أعمال الدهان داخل الموقع.

- لا يسمح بتصنيع أية مواد بالقرية أو المنتجع السياحي إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

٩/٥ الطاقة:

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية .. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للفقرية/ المنتجع السياحي.
- يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعلم على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.

- يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتنقیل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (المراوح وأجهزة التكييف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.
- الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
- استخدام الحوائط ألسميكية ذات القدرة العالية على التخزين الحراري بالمناطق الصحراوية، حيث يكون الجو حار نسبياً بفترات سطوع الشمس، وبارد ليلاً، وذلك لتحقيق العزل الحراري نهاراً، وتحقيق الهدف المطلوب ليلاً.
- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبني للإظلال وتنقیل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبني، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
- توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيلكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.
- توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

٩/٦

- المياه:**
- تمثل المياه مشكلة في نزل ريفي لخدمة منتزه الملك فهد إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية، لذا يجب على المستثمر ما يلي الاستعانة بخبير لتقدير الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
 - عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحتمل الجفاف.
 - ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حوداً - ٥ غالون / مرة تصرف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصرف.
 - ضرورة استخدام اكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام
 - إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.
 - استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتنقیل مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
 - استخدام تصاميم هيドروليکية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عالية.
 - تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.
 - استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.
 - استخدام البحيرات والبرك الطبيعية في حال توافرها وتجهيزها كأماكن للسباحة والرياضيات المائية المختلفة بدلاً من إنشاء مسابح اصطناعية تستهلك الطاقة وتعتمد على مياه تعالج بمواد الكيميائية المركزة.

٩/٧

- التخلص من المخلفات:**
- يراعى أن يقوم استشاري متخصص بدراسة أنساب طرق وأنظمة التخلص من المخلفات السائلة والتي تناسب القرية أو المنتجع السياحي.

- ضرورة تصميم وتنفيذ شبكات معالجة وإعادة استخدام للمياه الرمادية بشكل ملائم.
 - ضرورة إدراج تجميع ونقل مخلفات البناء إلى خارج موقع القرية أو المنتجع السياحي، والتخلص الآمن منها كأحد بنود التعاقد مع شركة المقاولات المنفذة للمشروع.
 - في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالقرية/ المنتجع السياحي يفضل أن يكون الموقع معزولاً وبعيداً عن مسار الحيوانات، وبعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وأمن بالنسبة للمياه الجوفية.
 - لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخلفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
 - يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجرى مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.
- اشتراطات الآمن والسلامة: ٩/٨
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون أثاث القرية / المنتجع السياحي من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
 - العمل على تدريب العاملين بالقرية/ المنتجع السياحي على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
 - تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الالزمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
 - وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة.
 - الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
تلقيك منتزه الصفا

١٠ . المرفقات (الملاحق)



١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٢٠هـ المتضمن رغبتكم
لاستثماره في إقامة وتشغيل العربات المعلقة
(تلفريك) منتزه الصفا

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية
قدرها () () ريال

والالتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل ١٥٪ من قيمة عطائي
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

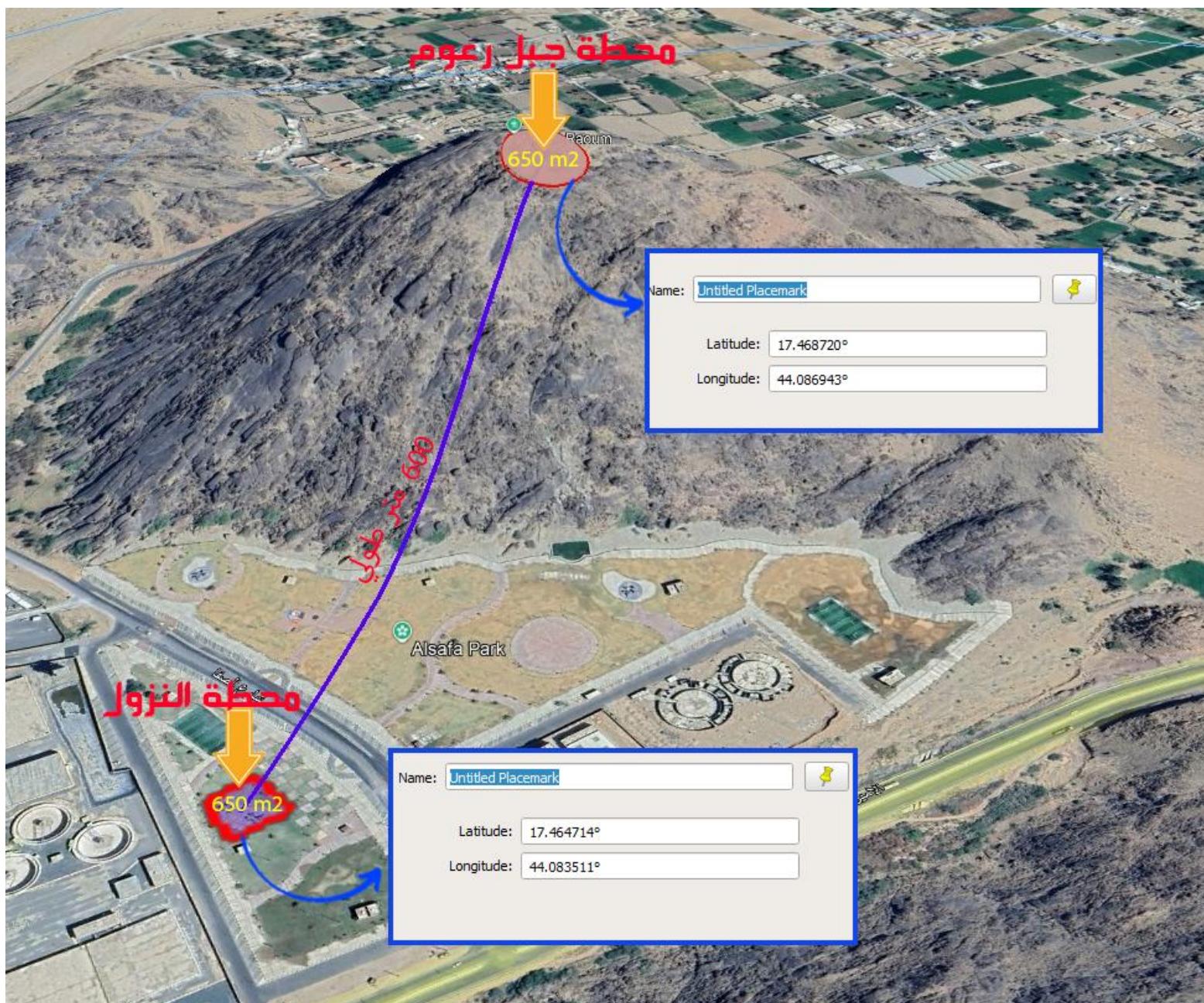
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

٢/١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





٥/١٠ 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:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وما يستجد عليها.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع