



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة بلجرشي

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة نشاط سياحي ترفيهي بجوار
سد الطلاقية بـ لـ 538

| | | |
|---------|--|------|
| 7..... | وصف العقار | .2 |
| 8..... | المنافسة والتقييم | .3 |
| 8..... | من يحق له دخول المنافسة | 1.3 |
| 8..... | سرية المعلومات | 2.3 |
| 8..... | لغة العطاء | 3.3 |
| 8..... | مكان تقديم العطاءات | 4.3 |
| 8..... | موعد تقديم العطاءات وفتح المطاريف | 5.3 |
| 8..... | موعد فتح المطاريف | 6.3 |
| 8..... | تقدير العطاءات | 7.3 |
| 9..... | كتابة الأسعار | 8.3 |
| 9..... | مدة سريان العطاء | 9.3 |
| 9..... | الضمان | 10.3 |
| 9..... | موعد الإفراج عن الضمان | 11.3 |
| 9..... | مستندات العطاء | 12.3 |
| 10..... | واجيات المستثمر قبل إعداد العرض | .4 |
| 10..... | دراسة الشروط الواردة بالكراسة | 1.4 |
| 10..... | الاستفسار حول بيانات المنافسة | 2.4 |
| 10..... | معاينة العقار | 3.4 |
| 11..... | ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف | .5 |
| 11..... | إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات | 1.5 |
| 11..... | تمديد موعد فتح المطاريف | 2.5 |
| 11..... | سحب العطاء | 3.5 |
| 11..... | تعديل العطاء | 4.5 |
| 11..... | حضور جلسة فتح المطاريف | 5.5 |
| 12..... | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | .6 |
| 12..... | الترسية والتعاقد | 1.6 |
| 12..... | تسليم الموقع | 2.6 |
| 12..... | الاشتراطات العامة | .7 |
| 12..... | توصيل الخدمات للموقع | 1.7 |
| 12..... | خطة التنفيذ | 2.7 |
| 12..... | الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة | 3.7 |
| 13..... | تنفيذ الأعمال | 4.7 |
| 13..... | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر | 5.7 |
| 13..... | حق الأمانة في الإشراف | 6.7 |
| 13..... | تقدير المقاول والمكتب الاستشاري | 7.7 |
| 13..... | استخدام العقار لغرض المخصص له | 8.7 |
| 13..... | حق التسمية والرعاية | 9.7 |
| 14..... | التاجر من الباطن أو النازل عن العقد | 10.7 |
| 14..... | موعد سداد الأجرة السنوية | 11.7 |
| 14..... | متطلبات الأمن والسلامة | 12.7 |
| 15..... | إلغاء العقد للصلحة العامة | 13.7 |
| 15..... | تقارير حول أداء المستثمرين | 14.7 |
| 15..... | تسليم الموقع والمشتقات المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد | 15.7 |
| 15..... | ضريبة القيمة المضافة | 16.7 |
| 15..... | أحكام عامة | 17.7 |
| 16..... | الاشتراطات الخاصة | .8 |
| 16..... | مدة العقد | 1.8 |
| 16..... | فترة التجهيز والإنشاء | 2.8 |
| 16..... | الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة | 3.8 |
| 16..... | الفكرة التصميمية | 4.8 |
| 18..... | مواقف السيارات | 5.8 |
| 18..... | اللوحات الإعلانية | 6.8 |
| 18..... | العاملون | 7.8 |
| 18..... | اشتراطات عمليات التشغيل والصيانة | 8.8 |
| 18..... | الغرامات والجزاءات | 9.8 |
| 18..... | غرامة التأخير | 10.8 |
| 19..... | الالتزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد | 11.8 |
| 19..... | يلزם المستثمر بتسليم التقرير المالي بوضوح ما يلي: | 11.8 |
| 19..... | الاشتراطات الفنية للتصميم والبناء | .9 |
| 19..... | المعايير التصميمية | 1.9 |
| 19..... | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء | 2.9 |
| 21..... | الاشتراطات المعمارية | 3.9 |
| 21..... | الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة | 10 |

| | |
|----|---|
| 22 | 11. اشتراطات الأمن والسلامة |
| 22 | 1.11 الالتزام بتعليمات و اشتراطات الدفاع المدني |
| 22 | 2.11 المسئولية عن الحوادث |
| 22 | 3.11 الإجراءات الوقائية |
| 24 | 12. الملحق |
| 24 | 1.12 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6) |
| 25 | 2.12 إقرار المستثمر |
| 28 | 3.12 المخطط العام للموقع |

أ) قائمة تدقيق للمستثمرين للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه في منصة فرص الكترونياً. يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) عبر الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، كما على المستثمر عند فتح المطاريف ارفاق صورة طبق الأصل من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه. وسيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي

| مستندات الطرف المالي | م | هل مختوم؟ | هل مرفق؟ |
|--|----|-----------|----------|
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | 1 | | |
| نموذج العطاء مختوماً بعد تعبئته ومحظماً بختم المستثمر | 2 | | |
| توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر) | 3 | | |
| إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع | 4 | | |
| صورة الهوية الشخصية للمستثمر | 5 | | |
| صورة سارية المفعول من السجل التجاري | 6 | | |
| صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية | 7 | | |
| صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية | 8 | | |
| صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي | 9 | | |
| صورة شهادة تحقيق النسبة النظمية لتوظين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية) | 10 | | |
| ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي وألا تقل مدته عن 90 يوماً من تاريخ فتح المطاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة الإيجار السنوي | 11 | | |
| طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني | 12 | | |
| نموذج إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية | 13 | | |

ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|---|----------------------|
| إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة منتجع سياحي ترفيهي تجاري | المشروع |
| هو الأرض التي حددت الأمانة/البلدية موقعها لإقامة المشروع عليها. | العقار |
| هو شركة أو مؤسسة تقوم بإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع أو قرية سياحية. | المستثمر |
| وزارة البلديات والإسكان. | الوزارة |
| بلدية بلجرشي | البلدية |
| يقدم المستثمرين عطائهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني فرص أو تطبيق الأجهزة الذكية للموقع. https://furas.momra.gov.sa/ | المنافسة الإلكترونية |
| كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها. | الكراسة |

ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة

| التاريخ | البيان |
|---------|--|
| | تاريخ الإعلان (التاريخ الذي تم فيه النشر على موقع أو تطبيق فرص) |
| | آخر موعد لتقديم العطاءات (كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق فرص) |
| | موعد فتح المظاريف (كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق فرص) |

1. مقدمة

ترغب بلدية بلجرشي في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين انشاء وتشغيل وصيانة نشاط سياحي ترفيهي بجوار سد الطلقية ب ل 538 وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بمراجعة بالتوجه إلى بلدية محافظة بلجرشي إدارة الاستثمار والتخصيص.

التوصل هاتف 0177222211

فاكس 0177220056

وصف العقار

| المساحة، بالمتر المربع | الحي | المدينة |
|------------------------|---------|---------|
| 2م 14853.17 | الطلقية | بلجرشي |

2. المنافسة والتقديم

1.3 من يحق له دخول المنافسة

يحق للشركات والمؤسسات التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لا تطبق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لصاحب الصلاحية والموافقة على استبعاده.

2.3 سرية المعلومات

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

3.3 لغة العطاء

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

4.3 مكان تقديم العطاءات

تقديم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية أو المنشورة على الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالمنافسة وتترفع على المنصة.

5.3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (الموعد المحدد في الجدول الزمني خلال المحدد والمعلن بمنصة فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

6.3 موعد فتح المظاريف

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (الموعد المحدد في موقع أو تطبيق فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

7.3 تقديم العطاءات

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً مختومة بختن المستثمر وإرفاق صورة طبق الأصل من الضمان البنكي في المنصة.
في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب قنوية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199040 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

8.3 كتابة الأسعار

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
- أن يقىم 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
 - تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حرفاً) بالريل السعودي.
 - لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

9.3 مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب تمديد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء فعالاً وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

10.3 الضمان

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة الإيجار السنوي، 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلأً للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25% من قيمة الأجرة السنوية، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

11.3 موعد الإفراج عن الضمان

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة العامة، ويرد الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع إيجار السنة الأولى أثناء توقيع العقد.

12.3 مستندات العطاء

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوجيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
 - توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.
 - صورة سارية المفعول من السجل التجاري
 - صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول
 - صورة من الاشتراك بالغرفة التجارية
 - صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
 - خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي
 - كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم 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.

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1.4 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 للبلدية في استبعاد العطاء.

2.4 الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً عبر البريد الإلكتروني، أو عن طريق منصة أو تطبيق "فرص"، للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديميه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعود على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3.4 معاينة العقار

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهل، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرضاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1.5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لأي سبب تراه البلدية، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب رسمي من البلدية أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في البلدية إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزاً لجميع المتنافسين.

2.5 تمديد موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تمديد تاريخ موعد فتح المظاريف قبل موعد فتح المظاريف في حال رأت الأمانة ذلك، حيث ستقوم البلدية بإخطار جميع مُشترين الكراسة بالتأجيل بموجب خطاب رسمي من البلدية أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في البلدية إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص.

3.5 سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4.5 تعديل العطاء

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

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة 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. علماً أنه يتم فتح المظاريف عبر المنصة من الأعضاء المعينين الكترونياً.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموق

1.6 الترسية والتعاقد

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقدم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية، لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان البنكي.
- يجوز للبلدية مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (إيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.
- يجوز للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2.6 تسليم الموق

- يتم تسليم الموق للمستثمر بمحضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 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.

الاشتراطات العامة

1.7 توصيل الخدمات للموق

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

2.7 خطة التنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً مفصلاً، لجميع أعمال الإنشاءات وأعمال الخدمة وأعمال التشغيل على أن يشتمل هذا البرنامج على الخطة العامة للخدمات.

البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتسيير.

3.7 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعد القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

4.7 تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وأعمال سابقة في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يشترط أن يكون المقاول مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.

5.7 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 البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد.
- 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 الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6.7 حق البلدية في الإشراف

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية ، وفي حالة الموافقة يتتعين على المستثمر أن يقم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

7.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

8.7 استخدام العقار للغرض المخصص له

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

9.7 حق التسمية والرعاية

تسمح البلدية للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الموقع بشكل كامل،

ويشمل ذلك الاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعدأخذ موافقة خطية من البلدية قبل البدء بإجراءات إعادة التسمية ، وستقوم البلدية باعتماد الاسم الجديد -حال موافقتها -على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع،

كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية في الموقع من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاة وبعد موافقة البلدية، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 16/11/1441 هـ أو اللائحة المحدثة ان وجدت والمتضمنة الآتي:

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص القيام بها في المملكة.
- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلًا في المملكة.
- إلا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في ولفة جسيمة.
- أن يسمى العقار البلدي باسم التجاري للمستثمر ، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
- أي ضوابط أخرى يضعها وزير البلديات والإسكان في هذا الشأن.

يحق للمستثمر تغيير أصول المشروع بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية وبعد أخذ الموافقة الخطية من البلدية على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال اتفاق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

10.7 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 البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقييرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

11.7 موعد سداد الأجرة السنوية

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يحق للبلدية مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر والبدء في إجراءات إلغاء العقد، أما بخصوص إيجار السنوات التالية فيتم سداده في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للبلدية إلغاء العقد وطالبة المستثمر بالسداد ،كما يحق للبلدية إغلاق الموقع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة بلجرشي.
- يعتبر المستثمر قد استلم الاشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عناوينه (الصندوق البريدي، أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية وذلك وفق نظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم 68 بتاريخ 18 / 11 / 1431 هـ والتعميم الوزاري رقم 1/4400919681).
- تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع (فرص) وفي العقد المبرم هي عنوانين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة 2 أعلاه من هذا البند.

12.7 متطلبات الأمن والسلامة

يلزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بشروط ومتطلبات السلامة الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

- يتلزم المستثمر بدليل تسوير موقع الاعمال الانشائية الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- يتلزم المستثمر بدليل تغطية المباني تحت الانشاء الصادر من وزارة البلديات والإسكان.
- يتلزم المستثمر بصيانة نظام المراقبة على الجودة الذي يسمح بالرؤية الليلية وضمان استمرار عمليات تشغيله.
- يوفر المستثمر معدات الإسعافات الأولية في الموقع تحت إشراف موظف متخصص في الإسعافات الأولية.

13.7 إلغاء العقد للمصلحة العامة

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة بعد اشعار المستثمر بذلك.

14.7 تقارير حول أداء المستثمرين

يجب على المستثمر تقديم تقارير شهرية حول الامتثال إلى البلدية في النموذج المقترن من المستثمر بعد اعتماده من البلدية بشرط أن يحتوي التقرير على البنود التالية كحد أدنى:

- ملخص عام حول التقدم المحرز في اعمال الترميم والانشاء وأعمال صيانة، بالإضافة إلى الأنشطة والفعاليات التي يتم عقدها.
- حالة الموقع.
- أي متطلبات أخرى تراها البلدية ضرورية.

15.7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد.

قبل انتهاء مدة العقد تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع على ألا تقل المدة ما بين الإشعار والموعد عن 10 أيام، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

16.7 ضريبة القيمة المضافة

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

17.7 أحكام عامة

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة تصبح ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ وأي تحداثات تطرأ عليه.
- الالتزام بمعايير البناء المطلوبة لضمان سرعة اعتماد المخططات واصدار الرخص الازمة من الأقسام المعنية بالبلدية وما تتضمنه من اشتراطات حسب معايير وزارة البلديات والإسكان واللوائح الصادرة منها.

8. الاشتراطات الخاصة

1.8 مدة العقد

مدة العقد 25 سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

2.8 فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (10%) (30 شهر) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء وهي تعطى للمستثمر بعد الانتهاء من إنشاء كامل المشروع وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

كما يحق للبلدية إلغاء العقد في حال عدم بدأ المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والإنشاء وذلك بسبب برجع لقصيرته في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

كما يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من بلدية محافظة بلجرشي قبل بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.

3.8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات علاقة

الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان أو من الأمانة / البلدية فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع. ويمكن الاطلاع على الأنظمة واللوائح من خلال زيارة الموقع الرسمي:

<https://www.momrah.gov.sa>

4.8 الفكرة التصميمية:

لما كانت المفاضلة بين العروض تعتمد في جانب منها على ما يقدمه المستثمر من فكرة تصميمية، لذا يجب على المستثمر أن يبرز في عطائه الفني ما يلي :

تحليل طبيعة الموقع وجغرافيته:

يجب على المستثمر تقييم وحصر الإمكانيات والمزايا الطبيعية للموقع قبل الشروع في التصميم، على أن يتضمن ذلك :

- تحليل المناطق ذات الجذب البصري كالمترفعتات والمنحدرات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو الشواطئ.

- تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية (شواطئ، ومناطق شعب مرجانية في المناطق الساحلية، وجبال ووديان في المناطق الداخلية).

- خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

- يجب على المستثمر أن يوضح كيفية الاستفادة من كل عنصر من العناصر البيئية المميزة للموقع، وانعكاس ذلك على التصميم.

- تصور للخدمات الممكن تقديمها بالقرية/ المنتجع السياحي:

يجب على المستثمر في ضوء التحليل السابق أن يوضح الخدمات التي يمكن أن يقدمها، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من متعة واستجمام، أو الهدوء والوحدة إذا لزم الأمر، أو البعد عن روتين الحياة اليومية من:

- وحدات خاصة للهدوء والراحة.

- أنشطة ترفيهية.

- مطاعم.

- منتجع صحي.

- رحلات برية.

- خدمة الاتصالات والفاكس.

- وحدة إسعاف.

- مسجد.

- الطاقة الاستيعابية للمشروع السياحي:

على المستثمر في ضوء دراسته للأسوق السياحية، وللفرص والعوائق الخاصة بالموقع أن يقدر الطاقة الاستيعابية للمشروع.

- **المخططات وال تصاميم العمرانية:**
يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات وال تصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :
 - لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.
 - مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي و مواقع المنشآت المقترحة و الخدمات على مقاييس رسم مناسب.
 - تقرير فني عن النظام الإنثائي و المواد المستخدمة في البناء.
 - تقرير فني عن المرافق الأساسية و الأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.
 - **خطة تنمية القرية / المنتجع السياحي:**
يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها لتنمية القرية/ المنتجع السياحي متضمنة:
 - دراسة الأسواق السياحية المستهدفة.
 - تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.
 - خطة التسويق السياحي والقوافل الترويجية.
 - خطة مصادر الأموال واستخداماتها.
 - التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.
 - العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:
 - على المستثمر أن يبين العوائد الاقتصادية والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :
 - العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.
 - الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع بالمنطقة.
 - القيمة المضافة للمشروع.
 - التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة
 - 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.
 - **خطة التشغيل والصيانة:**
يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل وللصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبعها المستثمر فيما يلي من التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قم الجبال، أو في العراء، أو أية مناطق حساسة أخرى.
 - عدم التخلص من النفايات بالقرب من البحر أو المتنزهات الجبلية أو البرية أو المنافع الأخرى.
 - التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية/ المنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.
 - يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة أن يقدم للأمانة/ البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي مبنية به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

• حق الأمانة/ البلدية في تعديل البرنامج المقترن:

يحق للأمانة/ البلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترن المقدم من المستثمر والمتعلق بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية القرية/ المنتج السياحي، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.

دراسة تقييم الأثر البيئي:

- يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من الرئاسة العامة للارصاد وحماية البيئة، أو أحد مراكز البحث الجامعات، ويجب أن تشمل هذه الدراسة:
 - وصف المشروع وأهدافه.
 - وصف الوضع الراهن للبيئة المحيطة بالموقع.
 - تقييم التأثيرات البيئية للمشروع.
 - إجراءات التخفيف من التأثيرات البيئية
 - يجب على المستثمر أن يتتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيانات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميّات والمجمعات السكّنية والسوائل وقمم الجبال والأماكن البريّة.
 - مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.
 - إذا كانت القرية /المنتجع السياحي في منطقة ساحلية فيجب مراعاة ما يلي:
 - عدم الاضرار بالكائنات نباتية أو حيوانية أخرى.

- عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والتماشي معها في التصميم مع المحافظة على ما بها من معالم طبيعية كالوديان والشعاب والأشجار والصخور.
- يراعى الشروط العامة من الجهات المختصة في الصرف الصحي.

5.8 مواقف السيارات

الالتزام باشتراطات ومعايير الخاصة بموافقات السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

6.8 اللوحات الإعلانية

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان مع الالتزام بسداد الرسوم المتعلقة بذلك.

7.8 العاملون

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالنشاطات التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها.

8.8 اشتراطات عمليات التشغيل والصيانة

يتولى المستثمر المسؤلية عن العمليات التشغيلية للحدائق وصيانتها، ويتضمن ذلك متطلبات شاملة، منها ما يلي:

1.8.8 اشتراطات مرحلة الإصلاح والصيانة

تتم صيانة الموقع وترميمه حسب المواصفات المعتمدة من البلدية، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الأعمال الموضحة أدناه

1. المحافظة على نظافة وصيانة الموقع والتأكد من حسن الشكل والمظهر ويتضمن ذلك على سبيل المثال لا الحصر.
2. إدارة النفايات: وتتضمن المحافظة على نظافة الموقع وما حوله بالتأكد من جمع النفايات بانتظام.
3. صيانة الأصول: إجراء الإصلاحات عند الحاجة، يتعين على المستثمر ضمان صيانة جميع المرافق الخارجية والأثاث الخارجي والأجهزة الميكانيكية والكهربائية

9.8 الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه الجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4300204497 في 1443/3/12هـ والقواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/3/12هـ، ويحق للبلدية تقدير الجزاءات تتناسب مع حجم المخالفات في حال عدم ذكرها بالجدول أو القواعد المذكورة أعلاه وحسب التحديثات التي تتوارد على الوائح ان وجدت.

في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من البلدية عند بدأ تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (15000 ريال) خمسة عشر ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من البلدية وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للبلدية إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية دون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة بلجرشي.

10.8 غرامة التأخير

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر قبل به الامانة جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدي اجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الإيجار السنوي.

11.8 التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد

- يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول حصر لجميع عناصر العقد يحتوي على (رقم البند – وصف البند – وحدة القياس – الكمية – ملاحظات إن وجدت) ويتم توقيع وختم الحصر من المستثمر – الاستشاري المعتمد – الإدارة المشرفة أمانة بكل صفة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديو هات على التواريخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.
- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا نقتصر على (الأعمال المدنية – الأعمال الكهربائية – الأعمال الميكانيكية -الأعمال الصحية)
- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقى للمبني.
- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم كتيبات التشغيل والصيانة
- يلتزم المستثمر بتسلیم التقرير المالي يوضح ما يلي:

- إثبات سداده فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.
- ترزود البلدية بالقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.

9. الاشتراطات الفنية للتصميم والبناء

1.9 المعايير التصميمية

- تفاعل التصميم وتكييفه مع البيئة المحيطة
- استخدام المواد المستدامة في البناء.
- تصميم المداخل والممرات يسهل الوصول إليها و مرور الزوار فيها.

2.9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

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

المعمارية:

يجب أن يتواجد في المبني الاشتراطات التالية:

- اشتراطات التصميم والبناء :
- يسمح التصميم الداخلي للمبني بسهولة انسياط كافة مراحل العمل لضمان سلامة المواد الغذائية.
- يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

مواد البناء:

أن تكون من الطوب والاسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.

يمنع مثلاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

- الأرضيات:
- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- تكون ذات سطح مستو خالٍ من التشقق والحرفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- تكون من البلاط أو السيراميك الخشن على المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- تكون الأرضيات من الرخام أو السيراميك او الباركيه، ويمكن تغطية أجزاء منها بالسجاد أو الموكبيت.
- الجدران:

- يكون التشطيب الداخلي لجدران المقهى من الدهان مطعماً بمادة الخشب والرخام وورق الجدران ومن أجود الأنواع المتوفرة بالسوق.
- تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتصادع منها أبخرة أو زيوت منتطايرة بالباطل القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.
- تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استداره، أو ميل بزاوية 45 درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.
- الأسفف:

 - تدهن بطلاء زيتى مناسب، فاتح اللون مع تركيب الأسفف المستعاره من الجبس أو الخشب.
 - يمنع منعاً باتاً استخدام الأسفف المعاقة الصناعية أو الخشبية في أقسام والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف المقهى.

- الأبواب والنوافذ:

 - تكون الأبواب الداخلية من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تعلق ذاتياً بإحكام.
 - تكون النوافذ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.

- الإضاءة:

 - تكون الإضاءة جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
 - تتناسب الإضاءة مع ديكور المكان ودرجة تزويدتها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.
 - التهوية:

 - يكون الموقع جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.

* التوصيات الكهربائية

يجب توافر الاشتراطات التالية:

- تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.
- أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
- تشغيل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
- تنفذ جميع التوصيات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.
- تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الآوتوماتيكية، والمكونات الأخرى.
- تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتاريس لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.
- تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.
- يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المأخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى 15 أمبير) وماخذ القوى (للأحمال أعلى من 15 أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.

* المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناءً على تحاليل مخبرية معتمدة.

يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانيًا كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيبر글اس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومتغيرة للاشتراطات الصحية.

* الصرف الصحي:

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بباره) يتناسب حجمه مع كمية مياه صرف المقهى، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.

لا يقام خزان الصرف (البباره) تحت أرضية المقهى أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبني، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.

يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية الجلسات.

يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع صرف ظاهرة

10 الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة

الالتزام بالاشتراطات واللوائح الصادرة بوزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة وأخذ الموافقات الازمة إن وجدت.

11. اشتراطات الأمن والسلامة

1.11 الالتزام بتعليمات وشروط الدفاع المدني

يجب على المستثمر الالتزام بـلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المشروع المعتمدة أو المطلوبة من الدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

2.11 المسؤولية عن الحوادث

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

3.11 الإجراءات الوقائية

- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطية الضرورية لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- يجب على المستثمر الالتزام بما ورد في الأمر السامي رقم (م/34) وتاريخ 1444/3/7هـ الخاص بالموافقة على قرار مجلس الوزراء رقم 164 وتاريخ 1444/3/1هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة الأمنية وماورد من شروط ومواصفات وذلك بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالبلدية.
- تحصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحرائق) تختتم صفحاته بختم الإدارية أو مركز الدفاع المدني المختص، وتدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء.

1.12 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)

سعادة/ رئيس بلدية محافظة بلجرشي المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في محافظة بلجرشي

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 للجهل.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدره

() ريال ()

ريال ()

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا

وضمان بنكي لا نقل قيمته عن (25%) من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

2.12 قرار من المستثمر

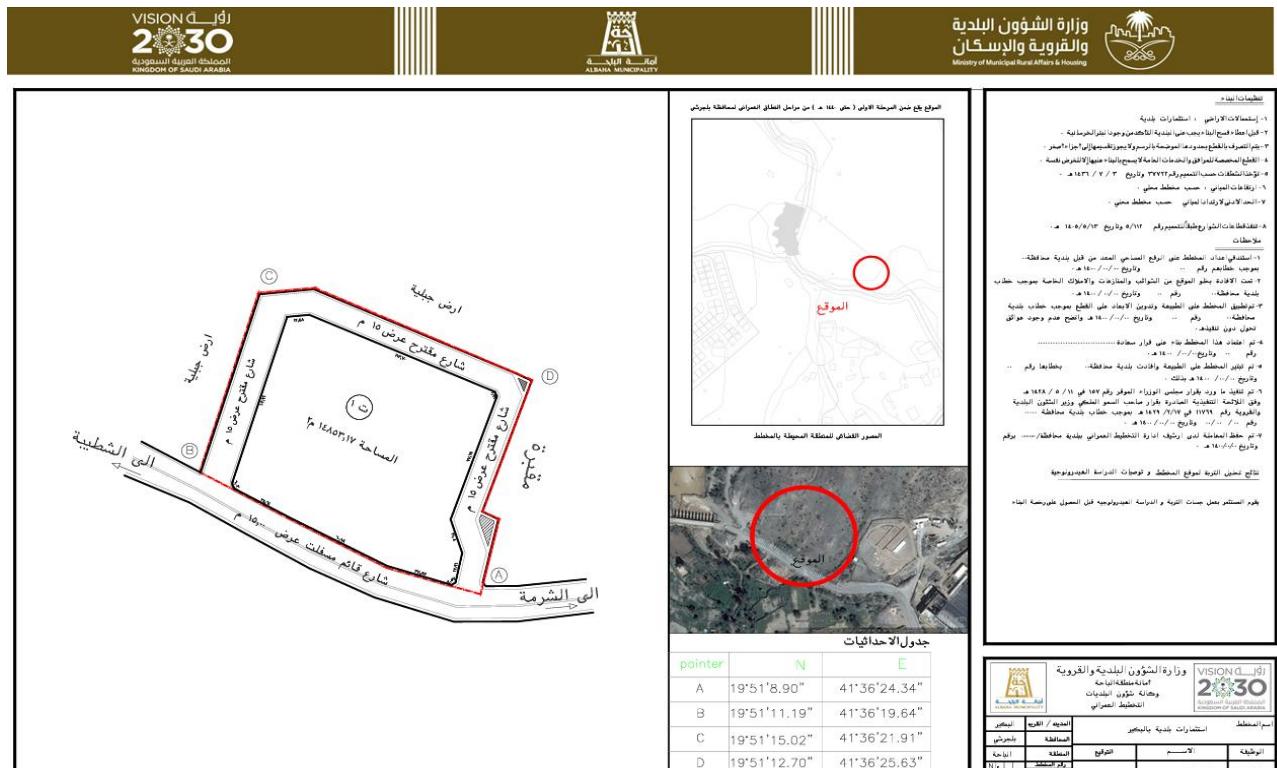
يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
3. تخضع هذه المزايدة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 29/6/1441هـ والاشتراطات البلدية والفنية للمجمعات والمراكم التجارية الصادرة من البلديات والإسكان.
4. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

المخطط العام للموقع



المصور الجوي

