

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة موقع لإقامة منتجع
صحي بمحافظة العارضة



جدول المحتويات

<u>5</u>	أ- قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	
<u>6</u>	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	
<u>7</u>	ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى	
<u>8</u>	1. مقدمة	
<u>9</u>	2. وصف العقار/النشاط	
<u>10</u>	3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	
<u>10</u>	من يحق له دخول المزايدة:	3.1
<u>10</u>	لغة العطاء:	3.2
<u>10</u>	مكان تقديم العطاءات:	3.3
<u>11</u>	موعد تقديم العطاءات:	3.4
<u>11</u>	موعد فتح المظاريف:	3.5
<u>11</u>	تقديم العطاء:	3.6
<u>12</u>	كتابة الأسعار:	3.7
<u>12</u>	مدة سريان العطاء:	3.8
<u>12</u>	الضمان:	3.9
<u>13</u>	موعد الإفراج عن الضمان:	3.10
<u>13</u>	مستندات العطاء:	3.11
<u>13</u>	آلية التقييم الفني للعرض	3.12
<u>14</u>	سرية المعلومات:	3.13
<u>15</u>	4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
<u>15</u>	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	4.1
<u>15</u>	الاستفسار حول بيانات المزايدة:	4.2
<u>15</u>	معاينة العقار:	4.3
<u>16</u>	5. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
<u>16</u>	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	5.1
<u>16</u>	تأجيل موعد فتح المظاريف:	5.2
<u>16</u>	سحب العطاء:	5.3
<u>16</u>	تعديل العطاء:	5.4
<u>16</u>	حضور جلسة فتح المظاريف:	5.5
<u>17</u>	6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	

17	الترسيمة والتعاقد:.....	6.1
17	تسليم الموقع:.....	6.2
18	الاشتراطات العامة.....	7.
18	توصيل الخدمات للموقع.....	7.1
18	البرنامج الزمني للتنفيذ:.....	7.2
18	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.....	7.3
18	تنفيذ الأعمال:.....	7.4
18	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....	7.5
19	حق الأمانة / البلدية في الإشراف:.....	7.6
20	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....	7.7
20	استخدام العقار للغرض المخصص له:.....	7.8
20	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....	7.9
20	موعد سداد الأجرة السنوية:.....	7.10
20	سداد ضريبة القيمة المضافة.....	7.11
21	متطلبات السلامة والأمن:.....	7.12
21	إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....	7.13
22	زيادة العائد السنوي	7.14
22	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....	7.15
22	أحكام عامة:.....	7.16
24	الاشتراطات الخاصة.....	8.
24	مدة العقد:.....	8.1
24	فترة التجهيز والانشاء:.....	8.2
24	المنهجية وطريقة العمل:.....	8.3
24	إدارة المشروع والفنين:.....	8.4
25	المسؤولية عن المخالفات:.....	8.5
25	الصيانة:.....	8.6
25	الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:.....	8.7
25	الفكرة التصميمية:.....	8.8
28	اللوحات الإرشادية:.....	8.9
28	المسؤولية عن الحوادث:.....	8.10
28	المحافظة على البيئة:.....	8.11
29	دراسة تقييم الأثر البيئي:.....	8.12
30	الاشتراطات الفنية.....	9.

30.....	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:.....	9.1
30.....	الاشتراطات التنظيمية:.....	9.2
30.....	الاشتراطات المعمارية:.....	9.3
31.....	الاشتراطات الإنسانية:.....	9.4
32.....	الاشتراطات الكهربائية:.....	9.5
33.....	الاشتراطات الميكانيكية:.....	9.6
33.....	الاشتراطات الصحية:.....	9.7
34.....	اشتراطات التسجيل:.....	9.8
34.....	الطاقة:.....	9.9
35.....	المياه:.....	9.10
36.....	التخلص من المخلفات:.....	9.11
37.....	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:.....	9.12
38.....	10 المرفقات "الملاحق"	
38.....	نموذج عطاء يقدم في مذكرة بالطرف المختوم (نموذج 7/6).....	10.1
39.....	المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).....	10.2
39.....	نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6).....	10.3
40.....	اقرارات المستثمر	
		10.4

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة العارضة

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

▶ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	1		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	2		
إثبات أن المستول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك	4		
ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي	5		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	6		
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	7		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب الرئيسات الاجتماعية	8		
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	9		
نسخة من الإعلان	10		
عرض موقع ومختم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والعرف حسب النموذج المرفق	11		
صور شهادات الخبرة	12		
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر	13		
مرفقات تابعة للعقد			
نموذج محضر تسليم المشروع	14		
نموذج عطاء	15		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المنتج السياحي المراد تصميمه واقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد	المشروع
هو أرض تحدد الأمانة / البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع	العقار
هو شركة أو مؤسسة يتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة منتجع صحي شالهيات	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة	مقدم العطاء
هو مكان يشتمل على منتجع صحي شالهيات ومباني خدمية وممرات مشاه وسيارات وكذلك مواقف السيارات	منتجع صحي شالهيات
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *فرص*	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع	الجهات ذات العلاقة
يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات الالزامية لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري	الأعمال (الخدمات)

ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحده الأمانة / البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة / البلدية	
تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغى حق المستثمر في الترسية ويصادر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	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	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	

1. مقدمة

- ترغب بلدية محافظة العارضة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص (إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع صحي بمحافظة العارضة)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.
- وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.
- 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 / للبلدية أهدافها
- وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:
- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة / البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - إدارة الاستثمار في البلدية – بلدية محافظة العارضة .
 - ص.ب: (1266) تليفون: (0561220097) فاكس: (0173217050)
 - البريد الإلكتروني: alardah@jazan.sa
 - الموقع الإلكتروني: www.jazan.sa

2. وصف العقار/النشاط

النشاط	سياحي - صحي تجاري
مكونات النشاط	وحدات خاصة للاستجمام وللهدوء والراحة - وحدات سكنية فندقية - أنشطة ترفيهية- مطاعم- منتجع صحي - منطقة ألعاب مائية - خدمات مساندة.
محافظة العارضة	الحي: العين الحارة
موقع العقار	للموقع انظر الصفحة 38
حدود العقار	حسب الكروكي في الصفحة رقم 38
نوع العقار	ارض فضاء
مساحة الأرض	حسب الكروكي المرفق
نوع البناء	مسلح او أي أنظمة بناء توافق علمها الأمانة / البلدية

ملاحظات الموقع:

- 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.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3.1 من يحق له دخول المزايدة:

► يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة مشروع قرية / منتجع صحي سياحي في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3.2 لغة العطاء:

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

3.2.2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3.3 مكان تقديم العطاءات:

3.3.1 تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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:

3.3.2 بلدية محافظة العارضة

أدارة الاستثمار - بلدية محافظة العارضة .

ص.ب: (1266) :تلفون: (017329000) فاكس: (0173217050)

البريد الإلكتروني: alardah@jazan.sa

3.4 موعد تقديم العطاءات:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان في الصحف وببوابة الاستثمار البلدي.

3.5 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان في الصحف وببوابة الاستثمار البلدي

3.6 تقديم العطاء:

3.6.1 تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني FURAS.MOMRA.GOV.SA او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص ". ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:

3.6.2 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3.6.3 يجب 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.

3.6.4 يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

3.6.5 يدفع المستثمر بدل ايجار سنوي للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على ان تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للبلدية بعد انتهاء فترة العقد.

3.6.6 يقدم العطاء الفني داخل مظروف مغلق مختوم بختم الشركة ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

3.7 كتابة الأسعار:

► يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

3.7.1 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.

3.7.2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأً) بالريال السعودي.

3.7.3 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.

3.8 مدة سريان العطاء:

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

3.9 الضمان:

3.9.1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة / البلدية ، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقبلاً للتمديد عند الحاجة.

3.9.2 يستبعد كل عطاء لا يرقق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3.10 موعد الإفراج عن الضمان:

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

3.11 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

1. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
2. توکيل 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 المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
3. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
4. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3.9 أعلاه).
5. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي موقعة من المستثمر ومحظماً بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

3.12 آلية التقييم الفنية للعروض

- يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة أو خطابات ترسية.
- يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة أو خطابات ترسية.
- يجب على المتقدم إرفاق ما يثبت سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات.

نسبة التقييم الفني %	الدرجة	المعيار الفرعي	الدرجة	معايير التقييم	م			
%60	100	على سعر مقدم (العرض الأول)	50	تفصيل أعلى سعر مقدم في المنافسة	1			
	90	على سعر مقدم (العرض الثاني)						
	80	على سعر مقدم (العرض الثالث)						
	70	باقي العروض المقدم						
%40	100	من 7 الى 10	20	عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة	2			
	70	من 4 الى 7						
	50	من 1 الى 4						
	100	من 5 الى 7	20	عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة	3			
	70	من 3 الى 5						
	50	من 1 الى 3						
	100	من 10 الى 15	10	سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات	4			
	70	من 5 الى 10						
	50	من 1 الى 5						
يعتبر المقاول مؤهل فنياً إذا حصل على نسبة 70% من نتيجة التقييم الفني وتقى الترسية على العرض ذو تكلفة السعر الأعلى والمحتجاز فنياً								
%100	المجموع							

3.13 سرية المعلومات:

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

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4.1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4.2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

► في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطائه، 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 فتح المظاريف، ولن يعول على أيه استفسارات أو إجابات شفوية.

4.3 معاينة العقار:

► على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

► ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بلدية بخصوص بلدية محافظة العقار والأعمال المتعلقة بها.

5. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5.1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

▶ يجوز للأمانة / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصالحة 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5.2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5.3 سحب العطاء:

▶ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5.4 تعديل العطاء:

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

5.5 حضور جلسة فتح المظاريف:

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

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموق

الترسية والتعاقد:

1/1-6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2/1-6 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 والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائ، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة / البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

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

تسليم الموق:

6/2/1 يتم تسلیم الموق للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفین، 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.

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة / البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

7. الاشتراطات العامة

7.1 توصيل الخدمات للموقع

► يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - طرق - تجهيزات السيلول... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة / البلدية ومع الجهات ذات الصلة ، واستخراج جميع التراخيص وأخذ الموافقات من الجهات ذات العلاقة .

7.2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

7.3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة.

► يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7.4 تنفيذ الأعمال:

► يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء منتجع صحي 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 ثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

7.5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
 - الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية علها وإبلاغ الأمانة / البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاءه 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 ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة / البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة / البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7.6 حق الأمانة / البلدية في الإشراف:

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

7/6/1 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة / البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة / البلدية ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم الأمانة / البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7/6/3 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة / البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة / البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً لمواصفات الشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7.7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

▶ بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

7.8 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.

7.9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

▶ لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة / البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7.10 موعد سداد الأجرة السنوية:

▶ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البني المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7.11 سداد 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.

7.12 متطلبات السلامة والأمن:

► يلتزم المستثمر بما يلي:

► اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

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

► إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

► وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

► إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق اخلاق الافراد اثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

► تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

► يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملاً 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.

7.13 الغاء العقد للمصلحة العامة:

► يحق للبلدية 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.



7.14 زيادة العائد السنوي

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة (5) % كل 5 سنوات

7.15 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

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

7.16 أحكام عامة:

1/7-16 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

2/7-16 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3/7-16 ليس ملقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

4/7-16 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات الأمانة / البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ

5/7-16 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.

6/7-16 يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

1. وثيقة العقد الأساسية.
2. كراسة الشروط والمواصفات.
3. المخططات والرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
4. خطاب قبول العرض والترسية



8. الاشتراطات الخاصة

8.1 مدة العقد:

مدة العقد (25) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية .

8.2 فترة التجهيز والانشاء:

يمنح المستثمر فترة (10%) 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 والانشاء يتم فسخ العقد.

8.3 المنجية وطريقة العمل:

- على مقدم العطاء تقديم شرح عن فهمه لمتطلبات العمل والنطاق.
- على مقدم العطاء توضيح الطريقة التي يتبعها لإنجازه الأعمال المطلوبة لتلبية أهداف المشروع.
- على مقدم العطاء تقديم شرح لأهم المخاطر والمشكلات وطريقة إدارتها وحلها.
- على مقدم العطاء تقديم الخطة الفنية لتنفيذ العمل والتي تعكس مدى استيعابه للمشروع وقدرته على التنفيذ

8.4 إدارة المشروع والفنين:

○ يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (30 سنة) ثلاثة سنّة والفضليّة من له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهمته.

○ يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع إن رأت أنه سيء السلوك، أو غير كفاء، أو غير مرغوب فيه، ولا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من الأمانة / البلدية ، وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

○ التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

8.5 المسئولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسؤول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

8.6 الصيانة:

▪ يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع والمنشآت بصفة مستمرة.

▪ يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكيف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

▪ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة / البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

8.7 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

○ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

8.8 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 والمنخفضات، أو الأشجار والغابات والزهور والصخور، أو الشواطئ.

▪ تحديد العناصر البيئية المميزة للموقع سواء من الناحية الطبوغرافية أو البصرية، أو مناطق أثرية، أو مزايا طبيعية (كشواطى، 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، بما يحقق للمرتادين ما يسعون إليه من ترفيه وخدمات بالمشروع.

تصور للخدمات الممكن تقديمها بالمنتجع 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 والاستجمام .
- وحدات سكنية .
- أنشطة ترفيهية .
- مطاعم .
- منتجعات صحية ومسابح .
- خدمات مساندة .

الطاقة الاستيعابية بالمنتجع السياحي:

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

المخططات والتصاميم العمرانية:

➢ يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات والتصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

- ◊ لوحات منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.

- ◊ مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأرضي ومواقع المنشآت المقترحة والخدمات على مقاييس رسم مناسب.
- ◊ تقرير فني عن النظام الإنثائي والمواد المستخدمة في البناء.
- ◊ تقرير فني عن المرافق الأساسية والأنظمة الهندسية المطبقة فيها وذلك بالنسبة لأعمال الكهرباء والمياه والصرف الصحي والاتصالات وغيرها.

خطة تنمية عناصر المشروع:

- يجب على المستثمر أن يوضح الخطة التي يتبعها التنمية المشروع متضمنة:

▪ دراسة الأسواق المستهدفة.

▪ تحديد الفئات المستهدفة من الزوار.

خطة التسويق السياحي والقنوات الترويجية.

▪ خطة مصادر الأموال استخداماتها.

▪ 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):

1. العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.

2. الفرص الاستثمارية التي سيتيحها المشروع للأمانة / للبلدية .

3. القيمة المضافة للمشروع.

4. التأثير المتوقع للمشروع على الأمانة / البلدية .

8.9 اللوحات الإرشادية:

يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

8.10 المسؤولية عن الحوادث:

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

8.11 المحافظة على البيئة:

يجب على المستثمر أن يلتزم بعدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمحافظة على ما بها من معالم طبيعية واستغلالها ضمن جماليات المشروع كالوديان والأشجار والصخور.

8/11/1 التخلص من المخلفات:

- في حالة عمل مرمي نفايات خاص بالمنتجع يفضل أن يكون الموقع معزولاً ويعيداً عن مسار الحيوانات، ويعيداً عن المجاري المائية، وعن مسارات السيول، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.
- لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامات والمخالفات يجب استخدام الحواجز المختلفة من أسوار أو أسقف خفيفة.
- 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 :
- منع التخلص غير المناسب لمياه الصرف الصحي إلى الشواطئ، أو من قمم 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 للقرية/ المنتجع السياحي، والأجهزة، والمعدات والماكينات، والحدائق.

8.12 دراسة تقييم الأثر البيئي:

► يجب على المستثمر أن يعد دراسة تقييم بيئي شامل عن طريق أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة، أو أحد مراكز البحوث 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 يتأكد أن عملية التقييم البيئي تشمل البعد عن البيانات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية.

○ مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.

9. الاشتراطات الفنية

9.1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة 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.

9.2 الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الأمانة / البلدية التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

- الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية)
- نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية)
- ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية)

9.3 الاشتراطات المعمارية:

1. أن تكون تصميمات الموقع ذو تصميم متميز وواجهات تمثل معلماً حضارياً بالمدينة.
2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
3. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
4. اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ الأمانة / البلدية والاهتمام بالنوادي الجمالية للواجهات والموقع العام.
5. توفير غرف للإدارة ومصلى.
6. توفير غرفة إسعافات أولية في مكان واضح.

7. يمنع إقامة الأبواب الدوارة كمدخل أو مخرج.
8. توفير دورات المياه بعدد مناسب للطاقة الاستيعابية المتوقعة وتكون مجهزة تجهيزاً كاملاً من مواد عالية الجودة ويتم عمل صيانة دورية لها بصفة مستمرة.
9. الالتزام بالاشتراطات الفنية الخاصة بالمعوقين مثل: إيجاد مواقف خاصة بهم، وتوفير ممرات مناسبة للكراسى المتحركة، وإقامة دورات مياه خاصة لهم، وغيرها، طبقاً للاشتراطات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.
10. تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لما ورد بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

11. تسوير وإضاءة الموقع وتشجيره.

9.4 الاشتراطات الإنسانية:

- أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ونوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- 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 ... إلخ.
- تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

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

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادمة أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهاها باعازل مائي مناسب.

○ لا يجب استخدام الأسمنت مقاوم للكبريتات والأملح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الأسمنت مقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

○ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية وعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية .

○ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

9.5 الاشتراطات الكهربائية:

- يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.
- يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.
- يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.
- يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

- يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأرض.
- يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسلیک وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزیع (جداول رموز مع ذكر تفاصیل أیة تركیبات خاصة).
- يجب الاستعانة بجداول مواصفات شركة الكابلات السعودية عند تحديد ساعات الكابلات الكهربائية إلا أنه يمكن للمصمم الاستعانة بأية مواصفات أخرى معتمدة شریطة تقديم بيانات وافية وجداول ساعات الكابلات وبلد الصنع والعوامل المختلفة التي تؤثر على سعة الكابلات.

الاشتراطات الميكانيكية:

- 1/6/9 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
- 2/6/9 يتم تنفيذ أعمال المصاعد حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعي فيها توفير الراحة والأمان للنزلاء.
- 3/6/9 ترئيس مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي:
- 4/6/9 أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف والإندار ومكافحة الحرائق... إلخ.
- 5/6/9 أخذ احتياطات السلامة الالزامية عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

الاشتراطات الصحية:

- ضرورة إضاءة وتهوية دورات المياه تهوية وإضاءة طبيعيتين.
- ضرورة الفصل بين خطوط التغذية بالمياه وخطوط الصرف الصحي وترك مسافة بينهما ما أمكن ذلك.

- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ضرورة الالتزام بالاشتراطات الصحية والفنية لخزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

9.8 اشتراطات التشجير:

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الضروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل 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.
- يراعي عدم زراعة الأنواع 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 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.
- يراعي عدم زراعة الأشجار متساقطة الأوراق حول المسبح.

9.9 الطاقة:

1. يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً (الشمس، الرياح، التيارات المائية.. إلخ) بتوفير الطاقة اللازمة للمنتجع السياحي.
2. يجب اختيار نوع الطاقة المناسب بما يعمل على التقليل للحد الأدنى من التأثيرات البيئية السلبية.
3. يجب استخدام الموارد المتاحة محلياً لتقليل استهلاك الطاقة بأن يعتمد على تصميم نظام طبيعي للتهوية باستخدام التهوية النافذة بدليلاً عملياً عن استخدام الوسائل الميكانيكية المستهلكة للطاقة (المراوح وأجهزة

التكيف) وكذلك استخدام الإشعاع الشمسي المباشر وغير المباشر لتحقيق الإضاءة النهارية الفعالة وتسخين المياه والتدفئة.

4. الاستفادة من مواد البناء المحلية بالعمارة التراثية لتحقيق أغراض العزل والتخزين الحراري.
5. استخدام الحوائط السميكة 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.
6. استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبنى للإظلال وتقليل الإشعاع الشمسي الساقط على سطح المبنى، ويمكن استخدام طبقات عازلة من الطين أو استخدام طبقات عاكسة للإشعاع الحراري في السطح.
7. توليد الطاقة الكهربائية من الإشعاع الشمسي مباشرة من خلال الخلايا الضوئية المصنوعة من السيليكون للقرى والمنتجعات السياحية بالمناطق النائية، لتوفير احتياجات الإضاءة أو تشغيل الأجهزة الكهربائية كالثلاجات.
8. توجيه المباني والفراغات المفتوحة في اتجاه الرياح السائدة للحصول على تهوية طبيعية وتلطيف درجة حرارة الجو.

9.10 المياه:

تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية إذا كانت في مناطق نائية بعيدة عن المناطق الحضرية لذا يجب على المستثمر ما يلي:

1. الاستعانة بخبير لتقييم الموارد المائية المتاحة كما ونوعاً، وتحديد معدلات السحب الآمن منها بما يضمن الاستدامة.
2. عند استخدام النباتات في تنسيق المواقع يجب أن تكون هذه النباتات قليلة الاستهلاك للمياه وتحمل الجفاف.
3. ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود 5-1 جالون / مرة تصريف أو أقل من ذلك) وذات فعالية في التصريف.

4. ضرورة استخدام إكسسوارات معينة بمواصفات ذات تدفق قليل للمياه بشكل فعال لدش المياه في مراوش الاستحمام

5. إعادة استخدام المياه المعالجة مثل ري النباتات بواسطة مياه سبق استخدامها للغسيل.

6. استخدام الطاقة الشمسية في تحلية وتنقية مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.

7. استخدام تصاميم هيدروليكيية ومضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.

8. تجميع مياه الأمطار وتنقيتها لاستخدامها في الإمداد بالمياه.

9. استخدام الوسائل الطبيعية لمعالجة وكذلك في التخلص من المياه غير الصالحة للاستخدام.

10. 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.

9.11 التخلص من المخلفات:

- يراعي 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 والمخالفات 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 البحريه أو الفطريه.

9.12 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- براعي أن يكون التجهيزات والاثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال. 1/12/9
- تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية. 2/12/9
- غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة، و تكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة. 3/12/9
- وضع لافتات تحذيرية على المواقع الخطرة. 4/12/9
- يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. 5/12/9

أمانة منطقة جازان

بلدية محافظة العارضة

10.1 المرفقات "الملاحق"

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

حفظه الله.

سعادة / رئيس بلدية محافظة العارضة

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن تأجير موقع في بلدية محافظة العارضة بغرض استثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة منتجع صحي بمحافظة العارضة)، من خلال المنافسة.

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

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها (

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بني يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										أسم المستثمر
										رقم بطاقة الأحوال
										صادرة من
										هاتف
										ص. ب

العنوان الوطني.....

										اسم الشركة
										رقم السجل التجاري
										صادرة من
										نوع النشاط
										هاتف

ص. ب

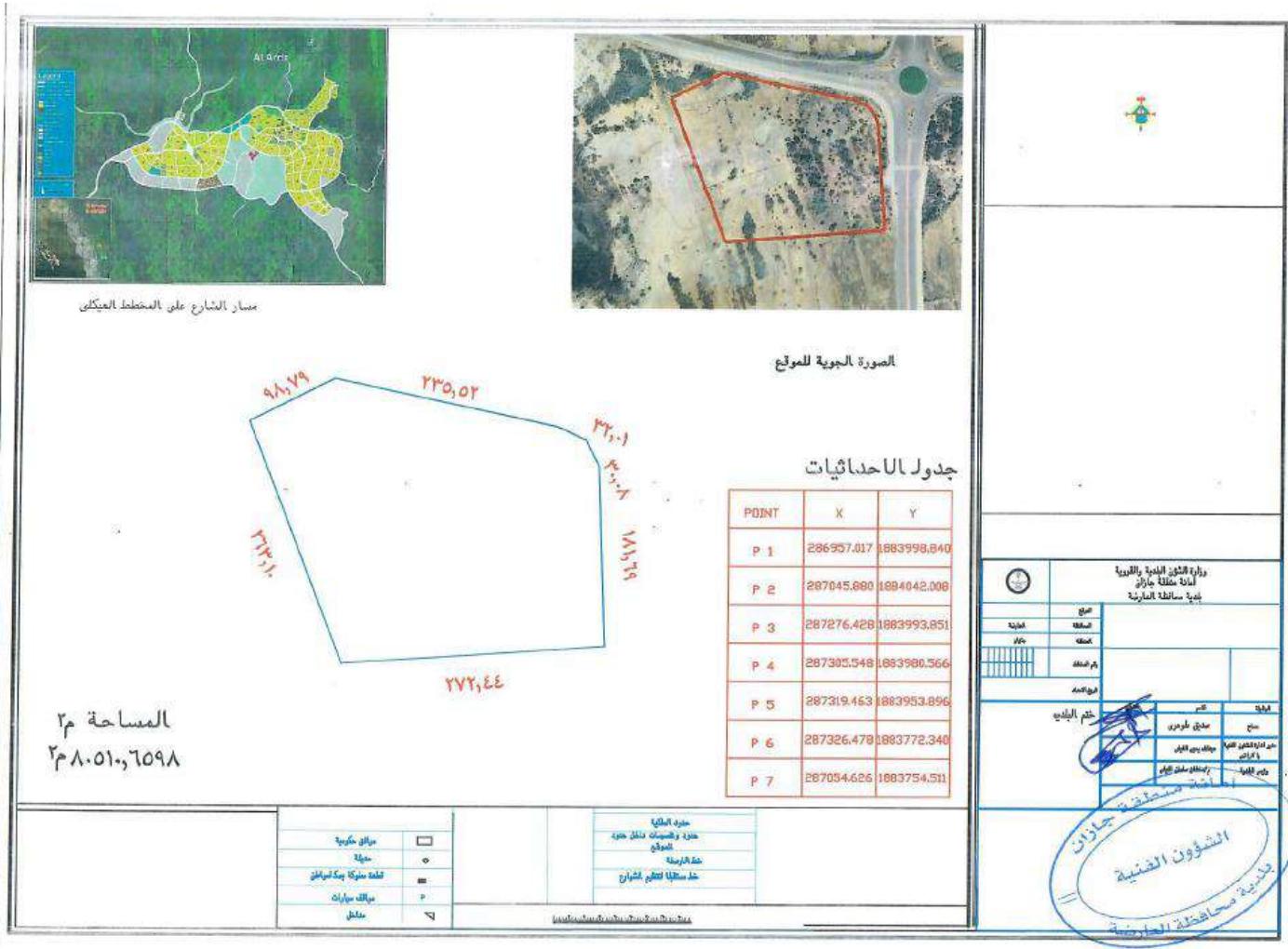
الاسم

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

المخطط العام للموقع (الرسم الكروي للموقع)



10.3 إقرار من المستثمر

► يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - ◊ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ
 - ◊ الاشتراطات البلدية والفنية الصادرة للمنتجعات والقرى السياحية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.
 - ◊ عاين الموقع المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع