

كراسة شروط ومواصفات القرى والمنتجعات السياحية

كراسة شروط ومواصفات القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
١٠	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقدم	٣
١٣	٢/١ من يحق له دخول المزايدة	٢/١
١٣	٢/٢ لغة العطاء	٢/٢
١٣	٢/٣ مكان تقديم العطاءات	٢/٣
١٣	٢/٤ موعد تقديم العطاءات	٢/٤
١٣	٢/٥ موعد فتح المظاريف	٢/٥
١٣	٢/٦ تقديم العطاء	٢/٦
١٤	٢/٧ كتابة الأسعار	٢/٧
١٤	٢/٨ مدة سريان العطاء	٢/٨
١٤	٢/٩ الضمان	٢/٩
١٥	٢/١٠ موعد الإفراج عن الضمان	٢/١٠
١٥	٢/١١ مستندات العطاء	٢/١١
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤/١
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	٤/٢
١٧	٤/٣ معاينة العقار	٤/٣
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	٥/١
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	٥/٢
١٩	٥/٣ سحب العطاء	٥/٣
١٩	٥/٤ تعديل العطاء	٥/٤
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٥

كراسة شروط ومواصفات القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٦/١ الترسية والتعاقد	
٢١	٦/٢ تسليم الموقع	
	الاشتراطات الخاصة	٧
٢٧	٧/١ مدة العقد	
٢٧	٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٧	٧/٣ الفكرة التصميمية	
٢٨	٧/٤ حق الأمانة/البلدية في تعديل البرنامج المقترن	
٢٨	٧/٥ نظام السعودية	
٢٨	٧/٦ دراسة تقييم الأثر البيئي	
٣٠	الاشتراطات العامة	٨
٣١	٨/١ توصيل الخدمات للموقع	
٣١	٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٣١	٨/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٣١	٨/٤ تنفيذ الأعمال	
٣١	٨/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٣٢	٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٣٢	٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٣٢	٨/٨ استخدام العقار لغرض المخصص له	
٣٢	٨/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٣٢	٨/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٣٣	٨/١١ متطلبات السلامة والأمن	
٣٣	٨/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٣٣	٨/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٣٣	٨/١٤ أحكام عامة	

كراسة شروط ومواصفات القرى والمنتجعات السياحية

الصفحة	المحتويات	م
٣٤	الاشتراطات الفنية	٩
٣٤	٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٣٥	٩/٢ معايير التصميم	
٣٥	٩/٣ اشتراطات التشجير	
٣٦	٩/٤ مواد البناء وتقنية الإنشاء	
٣٧	٩/٥ الطاقة	
٣٧	٩/٦ المياه	
٣٨	٩/٧ التخلص من المخلفات	
٣٩	٩/٨ اشتراطات الأمن والسلامة	
٤٠	المرفقات	١٠
٤١	١٠/١ نموذج العطاء	
٤٢	١٠/٢ الرسم الكروكي للموقع	
٤٣	١٠/٣ نموذج تسليم العقار	
٤٤	١٠/٤ إقرار المستثمر	
٤٥	١٠/٥ نموذج العقد	

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " بإثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

أولاً: الظرف الفني:

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	١		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	٢		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	٣		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٤		
صور شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية	٥		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٦		
آخر ميزانيتين ماليتين معتمدتين	٧		
البرنامج الزمني المقترن للتنفيذ	٨		
مخططات الواجهات والمناظير المعمارية	٩		

ثانياً: الظرف المالي:

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١		

		خطاب الضمان	٢
--	--	-------------	---

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو القرية/المنتجع السياحي المراد إقامته وتشغيله وإدارته وصيانته من المستثمر بالموقع المحدد.

الوحدة: هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها القرية/المنتجع السياحي.

المستثمر: هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل القرى/ المنتجعات السياحية.

المقدمة: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.

المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة كراسة الشروط والمواصفات.

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

ال تاريخ	كيفية تحديد الت تاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدها الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدها الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بمحضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة جزر فرسان في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة منتجع سياحي وشاليهات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والالتزامات المستمرة ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها وترحب الأمانة/البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار

مكتوباً:

إدارة: الاستثمار
تلفون: ٠١٧٣١٦٠٦٠٧

٢. أو على فاكس: ٠١٧٣١٦٠٣١٠



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

٢. وصف العقار

وصف العقار

.١

نوع النشاط		
فلل فندقية ومنتجعات سياحية بكامل المرافق التابعة لها - سوبر ماركت - مطعم ومقاهي - العاب مائية - قاعة افراح - محلات تجارية - مرسى		مكونات النشاط
الحي : شاطئ الغدير	المدينة : فرسان	موقع العقار
رقم العقار : بدون	رقم المخطط : بدون	الشارع :
	حسب الكروكي المرفق	حدود العقار
	٢م ٣٠١١٠	المساحة
		عدد المباني
		عدد الأدوار
	خرسانة ومباني جاهزة	نوع البناء

ملحوظة: يتم استخراج الموافقة من الجهات ذات العلاقة من قبل المستثمر



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

٢/١ يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات الدخول في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة القرى/ المنتجعات السياحية 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.

٢/٢ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية.

٢/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

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 مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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 المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه يوم الموافق / / ١٤٤ هـ ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣/٥ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو يوم الموافق / / ١٤٤ هجرية .

٣/٦ تقديم العطاء:

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

٢/٦/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه 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.

٢/٦/٣ في 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 ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ او عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢/٦/٤ يوضع الظرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى 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 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

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

٣/٩ الضمان:

٣/١٠ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من بلدية محافظة فرسان، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

٣/٩/١

٢/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٪٢٥) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١١ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٣/١٢ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:
الطرف الفني:

٢/١١/١ توكيلاً رسميًّاً موثقاً 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 ومرافقته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٢/١١/٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٢/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٢/١١/٤ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختمه، الأمانة/البلدية الرسمي ، موقعها عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً للتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٢/١١/٥ سرية المعلومات: "جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتعمد بكامل السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية

٢/١١/٦ آخر ميزانيتين معتمدين للشركة/للمؤسسة.

٢/١١/٧ البرنامج الزمني لإنشاء القرية/المنتجع السياحي وتشغيله.

٢/١١/٨ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية للقرية/منتاجع سياحي.

يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:

٢/١١/٩ نموذج العطاء والتوكيل عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومحفوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/١٠ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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 تضمنه 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 كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم 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 يحقق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة في بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

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

٥/٢

تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد 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 ادعاء 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.



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق 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 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/ للبلدية بعدأخذ 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 تسليم الموقـع:

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

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيـع على محضر تسلـيم الموقـع تقوم البلدية بإرسـال إشعار خطـي للمستثمر على عنوانـه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

٧. الاستراتيجيات الخاصة

٧. الاشتراطات الخاصة

٧/١ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية مع زيادة سنوية في قيمة الأيجار لكل خمس سنوات بنسبة ٥٪ من قيمة العقد.

٧/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

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

٧/٣ 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 :

٧/٣/١ 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 كالمرتفعات 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 (كشواطئ، ومناطق شعب مرجانية في المناطق الساحلية، وجبال ووديان في المناطق الداخلية).

٧/٣/٢ خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع:

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

٧/٣/٣ 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.
- نادي غطس وأنشطة بحرية.
- جولات بحرية بالقوارب واليخوت.
- رحلات برية.
- خدمة الاتصالات والفاكس.
- وحدة إسعاف.
- مسجد

٧/٣/٤ الطاقة الاستيعابية للقرية / المنتجع السياحي:

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

٧/٣/٥ المخططات وال تصاميم العمرانية:

يجب على المستثمر أن يرفق في عطائه الفني المخططات وال تصاميم العمرانية متضمنة ما يلي :

- لوحتاً منظورية للمشروع أو مجسم يوضح الفكرة المعمارية.
- مخطط عام للموقع يظهر كافة استعمالات الأراضي وموقع 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.

٧/٣/٦ 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 والقنوات الترويجية.
- خطة مصادر الأموال استخداماتها.
- التنظيم المقترن للمشروع والفريق الإداري وخبراته في إنشاء وتشغيل وإدارة مشاريع مماثلة.

٧/٣/٧ العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع من المشروع:

على المستثمر أن يبين العائد الاقتصادي والاجتماعية للتطوير بحيث تتضمن (على سبيل المثال لا الحصر) :

- العدد الكلى للوظائف التي سيوفرها المشروع ونسبة السعوديين منهم.
- الفرص الاستثمارية التي ستيحها المشروع بالمنطقة.

- القيمة المضافة للمشروع.
 - التأثير المتوقع للمشروع على المنطقة
- ٧/٣/٨ 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.
- ٧/٣/٩ 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 :
- 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.
- ٧/٣/٩/٢ يجب على المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة أن يقدم للأمانة/ البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٧/٤ حق الأمانة/ البلدية في تعديل البرنامج المقترح:
- يحق للأمانة/ البلدية بالاتفاق مع المستثمر إجراء التعديلات أو الإضافات على البرنامج المقترح المقدم من المستثمر والمتصل بالفكرة التصميمية، وخطة تنمية القرية/ المنتجع السياحي، والبرنامج الزمني للتنفيذ، وخطة التشغيل والصيانة، إذا كان ذلك في صالح المشروع.
- ٧/٥ نظام السعودية:
- يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المزايدة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/٤١٥/٤٢٦ م/س في ١٤٢٦هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.
- ٧/٦ 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 البيئات الحساسة الواقعة بالقرب من المناطق الأثرية والمحميات والمجمعات السكنية والسواحل وقمم الجبال والأماكن البرية. مراعاة الطاقة الاستيعابية للمشروع لتلافي الآثار الناجمة عن الازدحام.

إذا كانت القرية / المنتجع السياحي في منطقة ساحلية فيجب مراعاة ما يلي:

- عدم استخدام الرمل من الشواطئ لعمليات الإنشاء.
- عدم تدمير الشعب المرجانية للحصول على مواد جمالية تستعمل في البناء و توفير الأجهزة الالزمة لرصد الآثار البيئية الناجمة من المشاريع السياحية.
- عدم الردم وتجريف السواحل التي تحتوى على نباتات الشورى (مانجروف) أو أي كائنات 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.
- ضرورة إنشاء محطة لمعالجة مياه الصرف الصحي بالمشروع.

٧/٦/١

٧/٦/٢

٧/٦/٣

٧/٦/٤

٧/٦/٥

٧/٦/٦



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

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 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالظروف الفنية.

٨/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

٨/٣/١ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع القرية/ المنتجع السياحي قبل الحصول على الموافقات والتراخيص 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.

٨/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء القرية/المنتجع السياحي إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمفترضات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إتمام العمل علىوجه 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 تتسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٨/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- ٨/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٨/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة خطية والترخيص اللازم.

٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ القرية/المنتجع السياحي ومطابقتهم للمواصفات.

٨/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٨/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٨/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٨/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٨/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٨/١١/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٨/١١/٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٨/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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.

٨/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

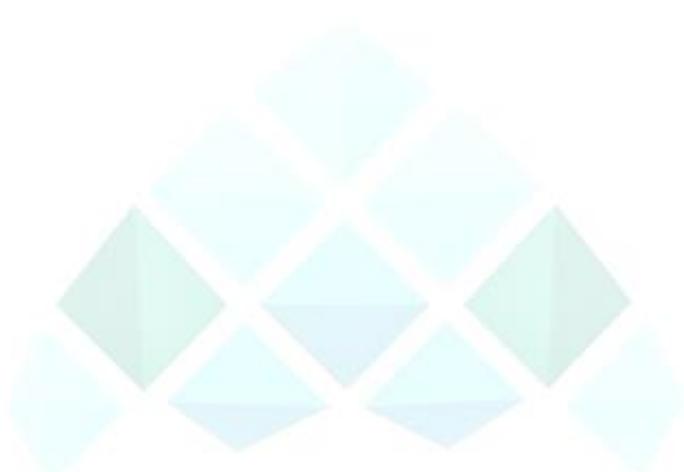
٨/١٣ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

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

٨/١٤ أحكام عامة:

- ٨/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٨/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٨/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٨/٤ تخصيص هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها
التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في
١٤٤١/٦/٢٩ هـ.



جذب الاستثمارات
Investment Attraction



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١

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

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 والتقليدية الكائنة 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 ، وتنحرف 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 الموقع المجاورة.
- اعتماد الأنماط المحلية في تصميم الكتل والواجهات والعلاقة بين الكتل المصممة والفتحات مع تصميم الأبواب والنوافذ والفتحات بأشكال تراعي الطراز المحلي، وذلك لأغراض التهوية والإنارة 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 والتقليدية 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.

- الخصوصية العائلية وعدم الاختلاط في مناطق الترفيه ، ويراعى في تصميم ملاعب الأطفال أن تكون آلات اللعب وأراضيames أماكن الألعاب نظيفة وآمنة.

- تجانس ألوان المبني مع الألوان الطبيعية (صخور - نباتات - تربة - إلخ)

- التقليل من الإضافات الخارجية أو التعديلات في الموقع ، واستخدام بناءات الموقع كجزء من التكوين المعماري.

- أن تكون المبني متبااعدة نسبياً ولا تعترض المسارات الطبيعية في الموقع (تصريف مياه الأمطار - حيوانات - ... إلخ)

٩/٣ اشتراطات التشجير:

- يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع 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 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 القرية / المنتجع السياحي.

- يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلث 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 متتساقطة الأوراق حول المسبح.

٩/٤ مواد البناء وتقنيات البناء:

- يجب أن تكون المواد المختارة في البناء متاحة بوفرة في البيئة المحلية وبتكلفة معقولة، وتميز 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 للمبني.
 - ألا تحتوى 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 أيه مواد بالقرية أو المنتجع السياحي إلا إذا كان مساوياً من حيث الجودة لمنتجات الورش المتخصصة. ولا ينتج عن ذلك أضرار مباشرة أو غير مباشرة.

الطاقة :

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

- استخدام أسقف خفيفة أو نباتات فوق سقف المبني للإظلال وتقليل 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 السيليكون 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 الماء:

- تمثل المياه مشكلة في القرى والمنتجعات السياحية 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 وتحمل الجفاف.
 - ضرورة استخدام أجهزة الصرف الصحي قليلة الاستهلاك للمياه في دورات المياه (في حدود ٥-١٠ غالون / مرة تصريف أو أقل من ذلك) ذات فعالية في التصريف.
 - 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 و تقطير مياه الشرب إذا كان هناك حاجة لذلك.
 - استخدام تصاميم هيدروليكيه و مضخات للمياه ذات كفاءة وفاعلية عاليتين.
 - 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 كاماكن للسباحة والرياضيات المائية المختلفة بدلاً من إنشاء مسابح اصطناعية تستهلك الطاقة وتعتمد على مياه تعالج بالمواد الكيميائية المركزية.

٩/٧ 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، وآمن بالنسبة للمياه الجوفية.
 - لمنع وصول الحيوانات أو الطيور لأماكن تجميع أو معالجة القمامه والمخالفات يجب استخدام الحاجز المختلف من أسوار أو أسقف خفيفة.
 - يمنع صرف أية مياه مستعملة إلى مياه البحر أو أي مجاري مائي لمنع حدوث أي تلوث يؤثر سلبياً على الحيوانات البحرية أو الفطرية.
- اشتراطات الأمان 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 الضرورية، 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



كراسة شروط ومواصفات
القرى والمنتجعات السياحية

١٠. المرافق (الملاحق)

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

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور في منصة فرص وعبر الصحف الرسمية بتاريخ / ١٤ / هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إقامة وتشغيل وصيانة وإدارة منتجع وشاليهات.

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

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

* قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشتمل ضريبة القيمة المضافة وما يطرأ عليها مستقبلاً .

* وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة إجمالي الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....

التوقيع

الختم الرسمي

التاريخ

٢/١٠ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)

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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٥٦
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤٥٦ لاستخدامه في انشاء وصيانة وتشغيل منتجع سياحي بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p>	
<p>وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع</p>	
صورة لملف العقار	

نموذج تفويض بالاستعلام البنكي



أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي
ممثلًا قانونيًّا عن شركة/ مؤسسة لأمانة/
بلدية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للشركة/ المؤسسة ومقدرتها المالية على
تمويل وتشغيل مشروع القرية/ المنتجع السياحي محل المزايدة رقم
لسنة والمعلن عنها بتاريخ / / وكذا السمعة المالية من خلال تعاملها مع
البنوك، وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية للشركة.

الاسم :

الصفة :

التوقيع :

التاريخ :

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك

ختم البنك

٤/٤ 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 الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ١٤٤١/٦/٢٩ في ١٤٤١/٦/٢٩
- ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

٥/١٠ نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق..... / / تم
الاتفاق بين كل من :

اسم

الأمانة/البلدية..... و مقرها.....

هذا على التوقيع في ويمثلها

العقد..... بصفته.....

طرف أول

العنوان

.....

.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة.....

رمز البريدي.....

البريد

..... الإلكتروني.....

اسم

المستثمر.....

/ شركه

..... مؤسسة.....

سجل تجاري رقم..... صادر.....

من..... بتاريخ..... / /

هذا على التوقيع في ويمثلها

العقد..... بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع.....

رقم..... طرف ثان

العنوان

هاتف.....فاكس.....
ص.ب.....المدينة.....
الرمز البريدي.....
البريد
الإلكتروني.....
.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في/...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأول	الموقع
هو الأرض المملوكة للأمانة/ للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.	: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
هو القرية/المنتجع السياحي المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.	: هو المشروع
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.	الجهات ذات العلاقة :
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:

المادة : مستندات العقد
الثانية

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
٤. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار
الثالثة

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:

موقع العقار:

المدينة :

حديد العقار: (حسب الكروكي المرفق)

مساحة العقار:

- () المساحة الإجمالية: م٣٠١١٠
- مساحة المبني: متر مربع طابقاً
- عدد الأدوار :
- نوع البناء :
- المادة : الغرض من العقد

الرابعة

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بيانته أعلاه لإنشاء وتشغيل قرية/منتجع سياحي ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة : مدة العقد

الخامس

سنة

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة : فترة التجهيز والإنشاء

السادس

سنة

يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل ١٠٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي:

إيجار السنوي للعقار () ريال فقط و يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

١. الحصول على التراخيص الالازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.

٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣. توفير وسائل الأمن والسلامة الالازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

٥. الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

٦. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توسيع الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢هـ والتميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/٤ وفى ١٤٢٣هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد معبقاء حق الأمانة/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

- ١- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- ٣- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
- ٤- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.

- ٥- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦- إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة : إلغاء العقد عشر

يجوز للأمانة/للبلدية بعد موافقة وزير الشئون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار عشر

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة : مرجع العقد عشر

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.

المادة الثامنة : شروط أخرى عشر

الشروط الخاصة

المادة التاسعة عشر

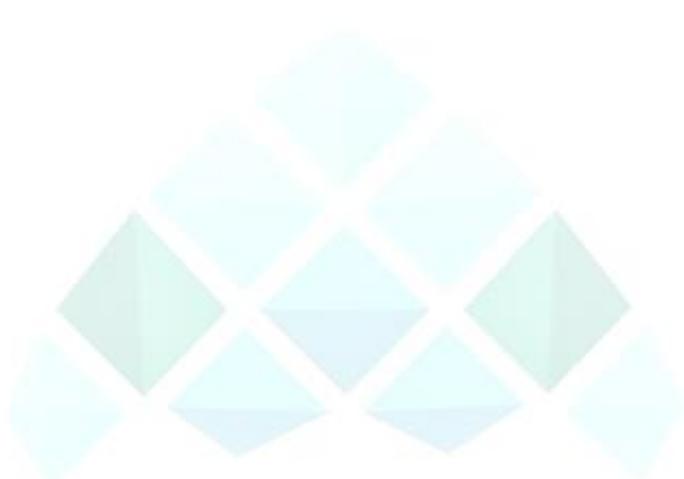
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

وإله ولي التوفيق»

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني



ج.ن.م.ب.ج.ف

ج.ن.م.ب.ج.ف

ج.ن.م.ب.ج.ف

ج.ن.م.ب.ج.ف

ج.ن.م.ب.ج.ف

ج.ن.م.ب.ج.ف



وزارة البلديات والإسكان

