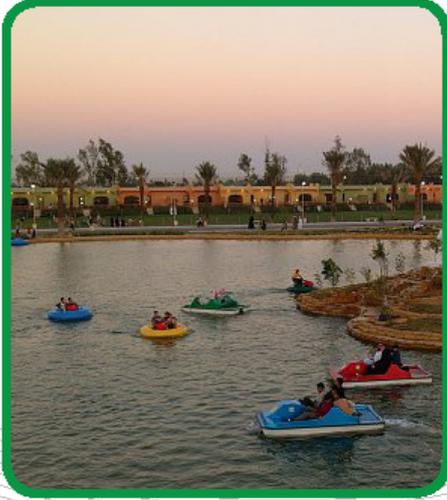


# كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل

شاليهات وإستراحات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات

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

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات

الصفحة	المحتويات	م
٢٠	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	الترسية والتعاقد	٦ / ١
٢١	تسليم الموقع	٦ / ٢
	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	٧
٢٧	مدة العقد	٧ / ١
٢٧	فترة التجهيز والتجديد	٧ / ٢
٢٧	التشغيل والصيانة	٧ / ٣
٢٨	نظام السعودة	٧ / ٤
٢٨	المحافظة على البيئة	٧ / ٥
٢٢	<b>الاشتراطات العامة</b>	٨
٢٣	توصيل الخدمات للموقع	٨ / ١
٢٣	البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٨ / ٢
٢٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٨ / ٣
٢٣	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٨ / ٤
٢٤	استخدام العقار للغرض المخصص له	٨ / ٥
٢٤	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨ / ٦
	موعد سداد الأجرة السنوية	٨ / ٧
٢٤	متطلبات السلامة والأمن	٨ / ٨
٢٤	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٨ / ٩
٢٥	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٨ / ١٠
٢٥	أحكام عامة	٨ / ١١
	<b>الاشتراطات الفنية</b>	٩
	تجديد القرية/المنتج السياحي	٩ / ١
	التخلص من المخلفات	٩ / ٢
	اشتراطات الأمن والسلامة	٩ / ٣
	<b>المرفقات</b>	١٠
	نموذج العطاء	١١ / ١
	الرسم الكروكي للموقع	١١ / ٢
	نموذج تسليم العقار	١١ / ٣
	إقرار المستثمر	١١ / ٤
	نموذج العقد	١١ / ٥

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص". باستثناء أصل الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من قبل المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٣	إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب الضمان		
٧	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٨	الغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	التأمينات الاجتماعية سارية المفعول		
١٠	شهادة من مصلحة الزكاة والدخل سارية المفعول		

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

- المشروع:** هو الشاليهات والإستراحات المراد إنشائها وإدارتها وتشغيلها
- العقار:** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها / الشاليهات والإستراحات
- المستثمر:** هو فرد أو مؤسسة إدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات
- مقدم العطاء:** يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت 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
- الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات.
- المنافسة الالكترونية تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	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
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

## ١. مقدمة

## ١ . مقدمة

ترغب أمانة / بلدية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير مزايده لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات بالموقع المحددة ببياناته في وصف العقار لإدارتها وتشغيلها وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده .

وتهييب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايده ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى

الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: .....

تليفون: .....

أو على

فاكس: .....



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
واستراحات

## ٢. وصف العقار

## ٢ . وصف العقار

نوع النشاط: إنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات

مكونات النشاط : أرض فضاء

موقع العقار

المدينة : احد المسارحة/سوق الليل

حدود العقار

بطول: ١٥٧,٩٥ م

شمالاً: أرض حكومية

بطول: ٢٤٧,٢١ م

جنوباً: شارع عرض ٣٠ م

بطول: ٥٣,٢٧ م

شرقاً: أرض فضاء

بطول: ١٥٨,٤٥ م

غرباً: شارع مسفلت

نوع العقار: أرض

فضاء

مساحة الأرض:

٢١١٩٢٧,٤١ م

مساحة المباني:

حسب الأنظمة والتعليمات الخاصة بالتراخيص الإنشائية

عدد الأدوار:

دور أو دورين مع التقيد بالأنظمة والتعليمات الخاصة بالتراخيص الإنشائية

نوع البناء

مسلح أو هنجر مع التقيد بالأنظمة والتعليمات الخاصة بالتراخيص

الإنشائية

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣ / ١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمؤسسات الدخول في مزايدة إنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

١ / ١ / ٣ يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل القرى والمنتجعات السياحية.  
٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٣ / ٢ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات في ظرف مختوم إلى البلدية في مدة أقصاها قبل موعد فتح المظاريف بساعة وأن تتضمن الضمان البنكي الأصل ونموذج العطاء.

#### موعد تقديم العطاءات:

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

#### ٣ / ٤ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.

#### ٣ / ٥ تقديم العطاء:

١ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢ / ٦ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٤ / ٦ / ٣ يقدم العطاء داخل ظرفين أحدهما للعرض الفني، ويحتوي على المستندات المتعلقة بالمتطلبات الفنية المحددة من الأمانة / البلدية، ولا يذكر فيه قيمة العطاء، ويكون مغلقا ومختوما. والآخر للعرض المالي، ويكون مغلقا ومختوما.

٥ / ٦ / ٣ يوضع الطرفان داخل ظرف مغلق بطريقة محكمة مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

#### ٢ / ٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :

١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢ / ٧ / ٣ 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، والتوقيع عليه وختمه.

#### ٢ / ٧ مدة سريان العطاء:

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

#### ٣ / ٨ الضمان:

٩ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب

الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً  
للتמיד عند الحاجة.

١٠ / ٣ / يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل  
من ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر،  
وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣ / ١ / ١ موعِد الإفراج عن الضمان :

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

### ٣ / ١ / ٢ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية:  
الظرف الفني:

١ / ١ / ٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك

إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها

الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٢ / ١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣ / ١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٤ / ١ / ٣ ومصدقة من الجهات المختصة بالملكة، تثبت حسن تأديته للأعمال

التي التزم بها.

٥ / ١ / ٣ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم

الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً

لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء

كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

٦ / ١ / ٣ آخر ميزانيتين معتمدين للمؤسسة.

٧ / ١ / ٣ البرنامج الزمني لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات

٨ / ١ / ٣ مخططات الواجهات والمناظير المعمارية لإنشاء وإدارة وتشغيل

شاليهات وإستراحات

٩ / ١ / ٣ سرية المعلومات:

١٠ / ١ / ٣ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المناقصة

الالكترونية تتمتع بكامل السرية: ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى يوم

موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة / البلدية

١١ / ١ / ٣

يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:

١٢ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،  
ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
١٣ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي  
(وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

## 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 تقتضيه 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى 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 تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر  
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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً 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 كتابةً.

#### ٥ / ٣ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

#### ٥ / ٤ تعديل العطاء:

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

#### ٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه 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.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١ / ٦ الترسية والتعاقد:

١ / ٦ / ٦ 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.

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

٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة/ 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.

### ٢ / ٦ تسليم الموقع:

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

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

### جدول عناصر التقييم الفني

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
٢	الفكرة التصميمية	١ - تحليل الموقع	٢٠	التزام كلي بالعناصر ٢٠ التزام جزئي بالعناصر ١٠ غير ملتزم بالعناصر صفر
		٢ - خطة الاستغلال الأمثل لإمكانات الموقع	٢٠	استفادة عالية ٢٠ استفادة معقولة ١٠ عدم استفادة صفر
		٣ - الخدمات المقدمة	٢٠	خدمات متنوعة ومتكاملة ٢٠ خدمات معقولة ١٠ خدمات محدودة صفر
		٤ - الطاقة الاستيعابية للمشروع	٢٠	طاقة متناسبة مع الموقع ٢٠ متناسبة لحد ما ١٠ غير متناسبة صفر
		٥ - الفكرة التخطيطية والتصاميم المعمارية المبدئية	٢٠	التزام كلي بالعناصر ٢٠ التزام جزئي ١٠ عدم التزام بالعناصر صفر
٤	العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	٧ - العائد الاقتصادي والاجتماعي المتوقع للمشروع	١٠	التزام كلي بالعناصر ١٠ التزام جزئي ٥ عدم التزام بالعناصر صفر

### تابع جدول عناصر التقييم الفني

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	البرنامج الزمني للتنفيذ ومراحله	١٠	التزام تام بالمدة التزام جزئي عدم التزام صفر
٦	خطة التشغيل والصيانة	خطة التشغيل والصيانة	١٠	التزام تام التزام جزئي عدم التزام صفر

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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

## ٧. الاشتراطات الخاصة

## ٧ . الاشتراطات الخاصة

### ٧ / ١ مدة العقد:

مدة العقد ( ١٥ سنة ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

### ٧ / ٢ فترة التجهيز والتجديد:

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

### ٧ / ٣ التشغيل والصيانة:

٧ / ٣ / ١ يجب على المستثمر أن يقدم في عطائه الفني خطة للتشغيل والصيانة وإجراءات الحفاظ على البيئة والأمن والسلامة، على أن توضح هذه الخطة الإجراءات التي سيتبناها 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 للشاليهات والإستراحات .

٧ / ٣ / ٢ يلتزم المستثمر بصيانة الشاليهات والإستراحات للمحافظة عليها بحالة جيدة.  
٧ / ٣ / ٣ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ البلدية وعند بدء التشغيل تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

### ٧ / ٤ نظام السعودية:

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

### ٧ / ٥ المحافظة على البيئة:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي  
٧ / ٥ / ١ عدم تدمير الشعب المرجانية.  
٧ / ٥ / ٢ عدم ردم وتحريف السواحل التي تحتوى على نباتات الشورى(المانجروف) أو أي كائنات نباتية أو حيوانية أخرى.

٣ / ٥ / ٧ عدم تغيير طبيعة الأرض وتضاريسها والمحافظه على ما بها من معالم طبيعة كالوديان والشعاب والأشجار والصخور.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

## ٨. الاشتراطات العامة

## ٨ . الاشتراطات العامة

### ٨ / ١ توصيل الخدمات للموقع:

إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٨ / ٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها

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

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٨ / ٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٨ / ٤ / ١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٨ / ٤ / ٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية

### ٨ / ٥ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

### ٨ / ٦ 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

### ٨ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

### ٨ / ٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٨ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث

تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢ / ٨ / ٨ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية

والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣ / ٨ / ٨ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٤ / ٨ / ٨ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً 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 أى تكاليف أخرى، وليس على

الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ٩ / ٨ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن

قيمة المنشآت القائمة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ

انتهاء السنة التعاقدية.

#### ١٠ / ٨ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم

الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيائياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ

على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

#### ١١ / ٨ أحكام عامة:

١ / ١١ / ٨ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي

ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.

٢ / ١١ / ٨ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣ / ١١ / ٨ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما

تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤ / ١١ / ٨ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها

التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في

١٤٢٣/٩/٢٤ هـ...



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

## ٩. الاشتراطات الفنية

## ٩ . الاشتراطات الفنية

### ٩ / ١ التلخص من المخلفات:

- في حالة عمل مرمى نفايات خاص بالشاليهات والإستراحات 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 تجمع أو معالجة القمامة 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 البحرية أو الفطرية.

### ٩ / ٢ اشتراطات الأمن والسلامة:

- ويراعى أن يكون أثاث الشاليهات والإستراحات من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- العمل على تدريب العاملين بالشاليهات والإستراحات على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، 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.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة  
الشروط والمواصفات  
لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات  
وإستراحات

## ١٠. المرفقات (الملاحق)

نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧ )

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج ٣/٦ )

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات 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>	
وعليه أوقع	
التوقيع .....	الختم .....
رئيس بلدية .....	
التوقيع .....	
— صورة لملف العقار	

## نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / ..... بصفتي ممثلاً قانونياً عن مؤسسة  
..... لأمانة / لبلدية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية للمؤسسة ومقدرتها  
المالية على تمويل لإنشاء وإدارة وتشغيل شاليهات وإستراحات 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 المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك

ختم البنك

## إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم  
٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ
- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

