



كراسة شروط ومواصفات

تأجير كشك قائم في حديقة الملك فهد





كراسة شروط ومواصفات الأكشاك

الصفحة	المحتويات	م
4	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
5	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8	مقدمة	1
10	وصف العقار	2
12	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	3
13	3/1 من يحق له دخول المزايمة	
13	3/2 مكان تقديم العطاءات	
13	3/3 موعد تقديم العطاءات	
13	3/4 موعد فتح المظاريف	
13	3/5 تقديم العطاء	
14	3/6 كتابة الأسعار	
14	3/7 مدة سريان العطاء	
14	3/8 الضمان	
14	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	
14	3/10 مستندات العطاء	
16	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
17	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
17	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة	
17	4/3 معاينة العقار	
18	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
19	5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	
19	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	
19	5/3 سحب العطاء	
19	5/4 تعديل العطاء	
19	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	
19	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	6
20	6/1 الترسية والتعاقد	
21	6/2 تسليم الموقع	
22	الاشتراطات العامة	7
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	



كراسة شروط ومواصفات الأكشاك

الصفحة	المحتويات	م
23	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
23	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	7/4
23	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/5
23	التنازل عن العقد	7/6
24	موعد سداد الأجرة السنوية	7/7
24	متطلبات السلامة والأمن	7/8
24	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/9
24	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/10
24	أحكام عامة	7/11
26	الاشتراطات الخاصة	8
27	مدة العقد	8/1
27	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
27	أقامة الكشك في الموقع المحدد	8/3
27	استبدال الموقع بموقع بديل	8/4
27	وضع لوحة على الكشك	8/5
27	المنطقة المحيطة بالكشك	8/6
27	الصيانة	8/7
28	الاشتراطات الفنية	9
29	اشتراطات التصميم والإنشاء	9/1
29	اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك	9/2
29	اشتراطات الفيرجلاس	9/3
29	اشتراطات التجهيز	9/4
29	اشتراطات الدفاع المدني	9/5
30	المرفقات	10
31	نموذج العطاء.	10/1
32	المخطط العام للموقع -الرسم الكروكي للموقع.	10/2
33	نموذج تسليم العقار.	10/3
34	إقرار من المستثمر.	10/4
35	نموذج العقد.	10/5



قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة أو المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.as أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم في الضرف المختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وأرقام الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)		
5	صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)		
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



أ. تعريف المفردات الواردة بمراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو الكشك المراد من المستثمر إقامته وتشغيله بالموقع المحدد.
العقار:	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها لإقامة كشك.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لاستئجار موقع لإقامة وتشغيل كشك.
مقدم العطاء:	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
المراسة:	مراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع furas.momra.gov.as



ب. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة
حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
كما هو محدد في الإعلان	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
كما هو محدد في الإعلان	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



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

1. مقدمة



1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة أبو عريش في طرح مزايده عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل كشك حديقة الملك فهد لاستغلاله في مشروبات باردة وساخنة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق البلدية أهدافها.

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

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمار
تليفون: 0173290000
2. تحويله: 3104

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

2. وصف العقار



2. وصف العقار

موقع العقار:

المدينة: أبو عريش
الشارع: حديقة الملك فهد
رقم
المخطط:

نوع العقار: كشك قائم
مساحة الأرض: 24م²
فقط أربعة وعشرون متر مربع

بيانات أخرى:

.....
.....
.....
.....

مكونات النشاط:

مشروبات باردة وساخنة

.....
.....
.....



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايمة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايمة:**
يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين التقدم في هذه المزايمة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/2 مكان تقديم العطاءات:**
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية. وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
بلدية أبو عريش.
مدينة أبو عريش
ص. ب 443
الرمز البريدي 45911
- 3/3 موعد تقديم العطاءات:**
3/4 الموعد المحدد لتقديم العطاءات كما هو محدد في الاعلان
3/5 موعد فتح المظاريف:
الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد في الاعلان
3/6 تقديم العطاء:
3/5/1 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء علماً بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتمد غيره.
3/5/2 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 ارفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
3/5/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايمة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 3/7 كتابة الأسعار:**
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
3/6/1 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 المزايمة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/8 مدة سريان العطاء:**



مدة سريان العطاء (90 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.

3/9 الضمان:

3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 25% من قيمة 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من إيجار سنة واحدة، 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 المزايمة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

3/11 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. 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.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري إذا كان المقدم شركة أو مؤسسة.

3/10/4 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/البلدية الرسمي موقعة من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



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 تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/ البلدية 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/ البلدية بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 4/3 معاينة العقار:**
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأيّة جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

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



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

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة موافقة صاحب الصلاحية 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 وملزماً لجميع المتنافسين.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يجوز للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن 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 عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :**
يجوز للمستثمر أو مندوبه 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. و لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

6. الترسية والتعاقد وتسليم العقار



6. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 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 نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/بلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 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.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/2/1 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، ويشترط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 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.



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

7. الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، هاتف،.....) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع شركة الكهرباء.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتركيب والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بالتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 7/4/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/4/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/4/3 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 والمخططات المعتمدة.
- 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6 التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر 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 تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/7 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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعدها أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/8 متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر عند إنشاء الكشك بما يلي:
- 7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/8/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 7/8/3 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق



- بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:** 7/9
- يحق 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
- تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:** 7/10
- 7/10/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/ البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- 7/10/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- أحكام عامة:** 7/11
- 7/11/1 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/11/3 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 7/11/4 تخضع هذه المزايمة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديث للأئحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 1423/9/24 هـ.
- 7/11/5 أنه يلتزم المستثمر بسداد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الأيجار السنوي حسب بنود العقد.



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

8. الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**
مدة العقد (7 سنوات) (سبع سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:**
يمنح المستثمر فترة (بدون) (--) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.
- 8/3 إقامة الكشك في الموقع المحدد :**
يلتزم المستثمر بإقامة الكشك في الموقع المحدد بمراسلة الشروط وملحقاتها، وحسب الاشتراطات الفنية.
- 8/4 استبدال الموقع بموقع بديل :**
يحق للأمانة/البلدية استبدال الموقع المحدد بمراسلة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:
1. إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
2. إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
3. تعذر توصيل الخدمات للموقع.
وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى المواقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.
- 8/5 وضع لوحة على الكشك:**
يلتزم المستثمر بوضع لوحة على الكشك مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة /البلدية، فيما يخص تصميم اللوحة.
- 8/6 المنطقة المحيطة بالكشك:**
يلتزم المستثمر بعدم استخدام الكشك، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الكشك.
- 8/7 الصيانة:**
8/7/1 يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكشك وصيانته بصفة دورية.
8/7/2 على المستثمر العمل على نظافة منطقة الكشك ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

9. الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

- 9/1 اشتراطات التصميم والإنشاء:**
يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:
1. يمكن أن يكون الكشك مربعاً أو مستطيلاً أو خماسي أو دائري الشكل، وإذا كان الكشك مستطيلاً يجب ألا يتجاوز الفرق بين الطول والعرض متراً واحداً.
 2. يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبنى فيه.
 3. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن 3,5 متر ولا يقل عن 2,5 متر.
 4. يجب أن يكون للكشك (2 شبك) شبكين خدمة على الأقل، أحدهما لخدمة السيارات، والآخر لخدمة الأفراد، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مفاصة على محيط الكشك.
 5. يجب أن يجهز الكشك بالإضاءة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
 6. يجب إنشاء قاعدة من الخرسانة بارتفاع يتراوح من متر إلى متر ونصف و عرض 30 سم يركز عليها الهيكل بأبعاده.
- 9/2 اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك:**
يجب توافر الاشتراطات التالية:
1. الهيكل من الألمونيوم الأبيض والحشو من الفايبرجلاس والواجهات الأمامية قواطع زجاجية، في الوسط المتحرك سحب، أما الجوانب فقاطع زجاجي واحد.
 2. السقف من الفايبر جلاس جمالون ثنائي وفيه بروز 0.5 سم من كل اتجاه.
 3. تكون سماكة الدهان للكشك (الجيل كوت) بمعدل لا يقل عن 0,5 سم ويراعى أن تكون الطبقة الخارجية (فيل مات) ملاصقة لطبقة الجيل كوت.
- 9/3 اشتراطات الفايبرجلاس :**
- يكون سمك ألواح الفايبرجلاس 6 مم كحد أدنى.
 - يكون سمك ألواح الفايبر جلاس المزدوجة والمحشوة 45 مم كحد أدنى.
 - تكون منتجات الفايبر جلاس مقاومة للحريق
 - تكون كمية الألياف الزجاجية في الخليط بمعدل لا يقل عن 30%
- 9/4 اشتراطات التجهيز:**
يتم تجهيز الكشك من الداخل بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها.
- 9/5 اشتراطات الدفاع المدني:**
يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



كراسة شروط ومواصفات
الأكشاك

10. المرفقات "الملاحق"



1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

سعادة رئيس بلدية:
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع في مدينة كشك من خلال المنافسة.
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 25% من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة
المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
بتاريخ					صادرة من				
جوال					فاكس				
تاريخ التقديم					الرمز البريدي				
العنوان:									
اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
بتاريخ					صادرة من				
نوع النشاط									
جوال					فاكس				
الرمز					ص.ب				
العنوان:									

الختم الرسمي

الاسم
التوقيع

التاريخ



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



القرار المساحي

الربع السادس للزواج	الزواج / بالصور الجوي		
الاحداثيات			
E	38718,82	N	187612,29

الاتجاه	الحدود	الابعاد
الشمال	الحديقة	م ٤٠٠
الشرق	الحديقة	م ٦٠٠
الجنوب	الحديقة	م ٤٠٠
الغرب	شارع ١٠٠٠ متر	م ٦٠٠

	مساحة الارض	م ٢٤٠٠ متر مربع
	وصف العقار	كشك قائم بحديقة الرفاعية بحى الملك فهد

مدير قسم التخطيط العمرانى	مدير ادارة الشؤون الفنية	يعتمد رئيس بلدية محافظة ابو عريش
---------------------------	--------------------------	-------------------------------------

محمد ابراهيم عطيف	م / يحيى على شافعى	م / محمد بن محسن خرمى
-------------------	--------------------	-----------------------



3/10 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار

الرقم:
التاريخ: / / 14 هـ
العقار رقم:
بلدية

تاريخه:

رقم عقد التأجير:
اسم المستثمر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / 14 هـ ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل كشك بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

التوقيع الختم

رئيس بلدية أبو عريش

التوقيع

- صورة لملف العقار



4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/7/3 في 1423/09/24هـ.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



5/10 نموذج العقد



رقم العقد
تاريخ العقد
عقد تأجير
الموافق / / تم الاتفاق بين
انه في يوم
كل من :

1. اسم
الأمانة/البلدية ومقرها
ويمثلها في التوقيع على هذا
العقد بصفته
طرف أول
العنوان

هاتف فاكس ص.ب
المدينة الرمز البريدي
البريد الإلكتروني
2. اسم
المستثمر

رقم الهوية صادرة من بتاريخ
/ /
شركة
/مؤسسة

سجل تجاري رقم صادر من
بتاريخ
ويمثلها في التوقيع على هذا العقد
بصفته
وينوب عنه في التوقيع بالتفويض
رقم طرف ثاني
العنوان

هاتف فاكس ص.ب
المدينة
الرمز البريدي
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 الأولى :
الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة / البلدية والمحددة مكانها
في هذا العقد لتكون محلاً لإقامة كشك
العقار : هو أرض تحدد الأمانة/ البلدية موقعها
المشروع : هو الكشك المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على
الجهات ذات العلاقة : الموقع المحدد حسب البيان الموضح أدناه
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة
بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية،
أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات



- المادة الثانية :** مستندات العقد
- المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
 2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

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

المدينة:

الحي:

رقم
المخطط:

مساحة
الأرض:

ويكون موقع الكشك حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات.

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وتشغيل كشك ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد (7 سنوات) (سبع سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (--) (--) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار (ريال) ريال فقط) ويتم 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 يلي:
1. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/ البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
 2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
 3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامه حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
 4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.



5. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
6. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الكهرباء.
7. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
8. 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 : التنازل عن العقد

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

المادة الثانية : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ. والتعميم الوزاري رقم 4/5367/ و في 1423/1/25 هـ. وللأمانة / البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة : فسخ العقد

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

1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
2. 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 بالإنذار.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
5. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
6. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون 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



تؤول المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية وعلى المستثمر تسليمها للأمانة/ للبلدية بحالة جيدة، ويتم استلام الموقع بموجب محضر يوقع من الطرفين، ويبين فيه حالة الموقع.

المادة **السادسة** : **مرجع العقد**
عشر

تسري على هذا العقد أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 38313/ب/3 في 1423/9/23 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 للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 1426/12/24 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.

والله ولي التوفيق،،،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني