

كراسة شروط ومواصفات إقامة وتشغيل كوفي
شوب منتزه بردان بمساحة ٢٣١.٤٥ م^٢



أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا،



	المطلوبة.	
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
١٠	مقدمة	١
١٢	وصف العقار	٢
١٤	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٥	١/٣ من يحق له دخول المزايدة	
١٥	٢/٣ مكان تقديم العطاءات	
١٥	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	
١٥	٤/٣ موعد فتح المظاريف	
١٥	٥/٣ تقديم العطاء	
١٦	٦/٣ كتابة الأسعار	
١٦	٧/٣ مدة سريان العطاء	
١٦	٨/٣ الضمان	
١٦	٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٨	١٠/٣ مستندات العطاء	
١٩	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٩	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٩	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٩	٣/٤ معاينة العقار	
٢٠	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
٢١	١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات	
٢١	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
٢١	٣/٥ سحب العطاء	

كراسة شروط ومواصفات

كوفي شوب

٢١	٤/٥ تعديل العطاء	
٢١	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٢	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	٦
٢٣	١/٦ الترسية والتعاقد	
٢٣	٢/٦ تسليم الموقع	
٢٤	الاشتراطات العامة	٧
٢٥	١/٧ توصيل الخدمات للموقع	
٢٥	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٥	٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٥	٤/٧ تنفيذ الأعمال	
٢٥	٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٥	٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
٢٦	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٦	٨/٧ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	
٢٦	٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٦	١٠/٧ متطلبات السلامة والأمن	
٢٧	١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٧	١٢/٧ تسليم الموقع للأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٧	١٣/٧ أحكام عامة	
٢٨	الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل	٨
٢٩	١/٨ مدة العقد	
٢٩	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء	
٢٩	٣/٨ التجهيزات	

كوفي شوب

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	٤/٨ مواقف السيارات	
٣٠	٥/٨ حدود مزاولة النشاط	
٣٠	٦/٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية	
٣٠	٧/٨ شروط النظافة	
٣٠	٨/٨ الصيانة	
٣١	٩/٨ العاملون	
٣٢	١٠/٨ الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	
٣٤	الاشتراطات الفنية	٩
٣٥	١١/٩ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	
٣٥	١٢/٩ اشتراطات المبنى	
٣٥	١/٢/٩ اشتراطات التصميم والبناء	
٣٥	٢/٢/٩ مواد البناء	
٣٥	٣/٢/٩ الأرضيات	
٣٦	٤/٢/٩ الجدران	
٣٦	٥/٢/٩ الأسقف	
٣٦	٦/٢/٩ الأبواب والنوافذ	
٣٧	٧/٢/٩ الإضاءة	
٣٧	٨/٢/٩ التهوية	
٣٧	٣/٩ أقسام وعناصر / الكوفي شوب	
٣٧	١/٣/٩ أقسام وعناصر	
٣٨	٢/٣/٩ أقسام وعناصر الكوفي شوب	
٣٨	٤/٩ التوصيلات الكهربائية	
٣٩	٥/٩ المورد المائي	
٣٩	٦/٩ دورات المياه	
٣٩	٧/٩ الصرف الصحي	

كراسة شروط ومواصفات

كوفي شوب

م	المحتويات	الصفحة
١٠	الغرامات والجزاءات	٤٢
١١	المرفقات "الملاحق"	٤٦
	١/١١ نموذج العطاء	٤٧
	٢/١١ المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	٤٨
	٣/١١ نموذج تسليم العقار	٤٩
	٤/١١ إقرار من المستثمر	٥٠
	٥/١١ نموذج العقد	٥١

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو 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 الإلكتروني المشار اليه.

م	المستند	هل مرفق؟ هل مختوم؟
١	نموذج العطاء	
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)	
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)	
٥	صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)	
٦	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	
٧	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	
٨	العنوان الوطني مطبوع	

امانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفا،

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو كوفي شوب المراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لإقامة المشروع عليها.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل كوفي شوب.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
الكوفي شوب	مكان مرخص من الأمانة/البلدية يتم فيه إعداد وتقديم الوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة وتناولها داخل الكوفي ، أو يمكن تناولها خارجه.
كوفي شوب:	مبنى أو جزء منه يتم فيه إعداد وتقديم الشطائر والوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa وعن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة

حتى 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 المزايدة
	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 المزايدة
	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



١. مقدمة

ترغب / بلدية محافظة فيفاء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل كوفي شوب منتزه بردان وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهييب 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 البلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عبر منصة فرص .

إدارة: الإستثمار

تليفون: ٠٥٠١٨٥٩٠٠٥

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيفاء



١. وصف العقار

النشاط	إقامة وتشغيل وصيانة كوفي شوب منتزه بردان
فئة النشاط	كوفي شوب
مكونات النشاط	مشروبات ساخنة وباردة + وجبات خفيفة وكافة ماتجيزها التراخيص و الانظمة والتعليمات الخاصة بهذا النشاط
المساحة	٢٣١.٤٥ م ^٢
موقع العقار	المدينة فيفاء طريق الملك عبدالله (خالد) طريق الحزام .
حدود العقار	شمالا حسب الكروكي المرفق
	جنوبا حسب الكروكي المرفق
	شرقا حسب الكروكي المرفق
	غربا حسب الكروكي المرفق

كراسة شروط ومواصفات



نوع العقار	ارض
مساحة المباني	حسب الاشتراطات التنظيمية ورخصة البناء لدى البلدية
عدد الأدوار	حسب الاشتراطات التنظيمية ورخصة البناء لدى البلدية
نوع البناء	حسب الاشتراطات التنظيمية ورخصة البناء لدى البلدية

١. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

بلدية محافظة فيفا،
٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٢ من يحق له دخول المزايدة :

كراسة شروط ومواصفات





يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين والاجانب 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 عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن
يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية
والموافقة على استبعاده

٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

فرص

بوابة الاستثمار البلدي
FURAS | Gate to Municipal Investments

٢. تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة وفق ماورد في الاعلان وذلك
من خلال الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة
الذكية "فرص".

١/٣ موعد تقديم العطاءات:



٢/٣ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الاعلان ولن
يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم خارج المنصة أو بطريقة يدوية

كراسة شروط ومواصفات

٣/٣ موعد فتح المظاريف :



الموعد المحدد لفتح المظاريف حسب الاعلان

٤/٣ تقديم العطاء:

٣. تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا. - 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، وتقديم ما يثبت شراء الكراسة. مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز العمليات على الرقم رقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٥ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونيًا.

كراسة شروط ومواصفات

٤. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض .

١/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، 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.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٢/٣ 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،

كراسة شروط ومواصفات



ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية
مدة سريان العطاء

٣/٢ الضمان:

١/٨/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي
المقدم، 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 تسعون يوماً) من تاريخ آخر موعد
لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢/٨/٣ 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.

٤/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

كراسة شروط ومواصفات



مستندات العطاء: ٥/٣

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- ١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢/١٠/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٤/١٠/٣ صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
- ٥/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٦/١٠/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه؛ تأكيداً لالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها،
- ٧/١٠/٣ صورته مطبوعة من العنوان الوطني

كراسة شروط ومواصفات



٨/١٠/٣ سرية المعلومات:

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

٢. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط ومواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/ البلدية في استبعاد العطاء.

كراسة شروط ومواصفات



٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

٣/٤. في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية عبر منصة فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات عبر المنصة في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات خارج المنصة.

٤/٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

كراسة شروط ومواصفات



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

١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:

يجوز للأمانة / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

كراسة شروط ومواصفات

٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

٤/٥ تعديل العطاء :

لا يجوز لمقدم العطاء 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 ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

بلدية محافظة فيفا

كراسة شروط ومواصفات



٣. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية 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 والتعاقد ، 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.

كراسة شروط ومواصفات



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.

٧. اشتراطات العمارة

٨. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية وعلى وجه خاص مايلي :
٩. ١ - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها

كراسة شروط ومواصفات



التفذيذة الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ
١٤٤١/١٢/٢٢ والقرارات والتعاميم ذات الصلة وما يطرأ عليها
مستقبلاً .

٢.١٠ - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس
الوزراء الموقر رقم (٩٢) ١٤٤٢/٢/٥ هـ وما يطرأ عليها مستقبلاً .

١١. - القرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ وتاريخ ١٤٤٣/٣/١٢ هـ المبلغ
به القواعد التفذيذة للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، ٤

١٢. - القرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٤٣/٣/١٢ هـ المبلغ به
جدول المخالفات والجزاءات البلدية

١/٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف، ...) للموقع على مسئوليته
الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل
تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر
أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع شركة الكهرباء.

٢/٧ البرنامج الزمني للتفذيذ :

كراسة شروط ومواصفات





يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل ، .

٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء و التجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.

٥/٧ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية ، وتكون مهمة الجهة الاستشارية التأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

١/٦/٧ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات

كراسة شروط ومواصفات





والمواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات
المعتمدة

٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر
التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط ومواصفات
والمخططات المعتمدة

٣/٦/٧ 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 الخطية والترخيص
اللازم.

٤/٦/٧ 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

٥/٦/٧

٧/٧ 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.

كراسة شروط ومواصفات





٨/٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٩/٧ 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 ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

١٠/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

كراسة شروط ومواصفات





٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٣. 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.
٤. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
٥. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
٦. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
٧. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

كراسة شروط ومواصفات





١١/٧ 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.

١٢/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
٢/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد **بسته** أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

١٣/٧ أحكام عامة:

١/١٣/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.
٢/١٣/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
٣/١٣/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

كراسة شروط ومواصفات



٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية
الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٢١ من ٣٧





١. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٠ سنوات) (عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

٣/٨ إقامة الكشك في الموقع المحدد

٤/٨ :

يلتزم المستثمر بإقامة الكشك في الموقع المحدد بكراسة الشروط وملحقاتها، وحسب الاشتراطات الفنية.

٥/٨ استبدال الموقع بموقع بديل :

يحق للبلدية استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

١. إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
٢. إجراء تنظيف أو صيانة للموقع.
٣. تعذر توصيل الخدمات للموقع.

كراسة شروط ومواصفات



وفى كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى المواقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.

٦/٨ وضع لوحة على الكشك:

يلتزم المستثمر بوضع لوحة على الكشك مينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع البلدية، فيما يخص تصميم اللوحة.

٧/٨ 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.

٨/٨ الصيانة

- ١/٧/٨ يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكشك وصيانته بصفة دورية.
- ٢/٧/٨ على المستثمر العمل على نظافة منطقة الكشك ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.

كراسة شروط ومواصفات





كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٢٤ من ٣٧





١/٩ اشتراطات التصميم والإنشاء

- يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:
١. 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.
 ٢. يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبني فيه.
 ٣. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن ٣,٥ متر ولا يقل عن ٢,٥ متر.
 ٤. يجب أن يكون للكشك (٢ شبك) شبكين خدمة على الأقل، كلاهما لخدمة الأفراد، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مقاسة على محيط الكشك.
 ٥. يجب أن يجهز الكشك بالإنارة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
 ٦. يجب إنشاء قاعدة من الخرسانة بارتفاع يتراوح من متر إلى متر ونصف و عرض ٣٠ سم يرتكز عليها الهيكل بأبعاده.

٢/٩ اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك:

يجب توافر الاشتراطات التالية:

كراسة شروط ومواصفات



١. الهيكل من الألمونيوم الأبيض والحشو من الفيبرجلاس والواجهات الأمامية قواطع زجاجية، في الوسط المتحرك سحب، أما الجوانب فقواطع زجاجي واحد.
٢. السقف من الفيبرجلاس جمالون ثنائي وفيه بروز ٠.٥ سم من كل اتجاه.
٣. تكون سماكة الدهان للكشك (الجيل كوت) بمعدل لا يقل عن ٠,٥ سم ويراعى أن تكون الطبقة الخارجية (فيل مات) ملاصقة لطبقة الجيل كوت.

٣/٩ اشتراطات الفايرجلاس

- يكون سمك ألواح الفيبرجلاس ٦ مم كحد أدنى.
- يكون سمك ألواح الفايرجلاس المزدوجة والمحشوة ٤٥ مم كحد أدنى.
- تكون منتجات الفايرجلاس مقاومة للحريق
- تكون كمية الألياف الزجاجية في الخليط بمعدل لا يقل عن ٣٠٪

٤/٩ اشتراطات التجهيز:

يتم تجهيز الكشك من الداخل بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها.

٥/٩ اشتراطات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

كراسة شروط ومواصفات



١/١٠ نموذج عطاء مختوم يقدم في مزايده عبر منصة فرص

سعادة رئيس بلدية: محافظة فيفاء

الموقر.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف والمطروح على منصة فرص المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة فيفاء بغرض استثماره في إقامة وتشغيل وصيانة كو في شوب منتزه بردان بمحافظة فيفاء طريق الحزام من خلال المنافسة العامة .

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة من خلال منصة فرص واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة ، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ورضيت به على وضعه الراهن .

لذا فإننا نتقدم لسعادتكم بعبئنا هذا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () () ريال غير شاملة للضريبة المضافة أو أي رسوم أخرى وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥% من إجمالي الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

إسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
جوال	فاكس
تاريخ التقديم	هاتف
العنوان الوطني	

الاسم
التوقيع

يقر المستثمر بما يلي:

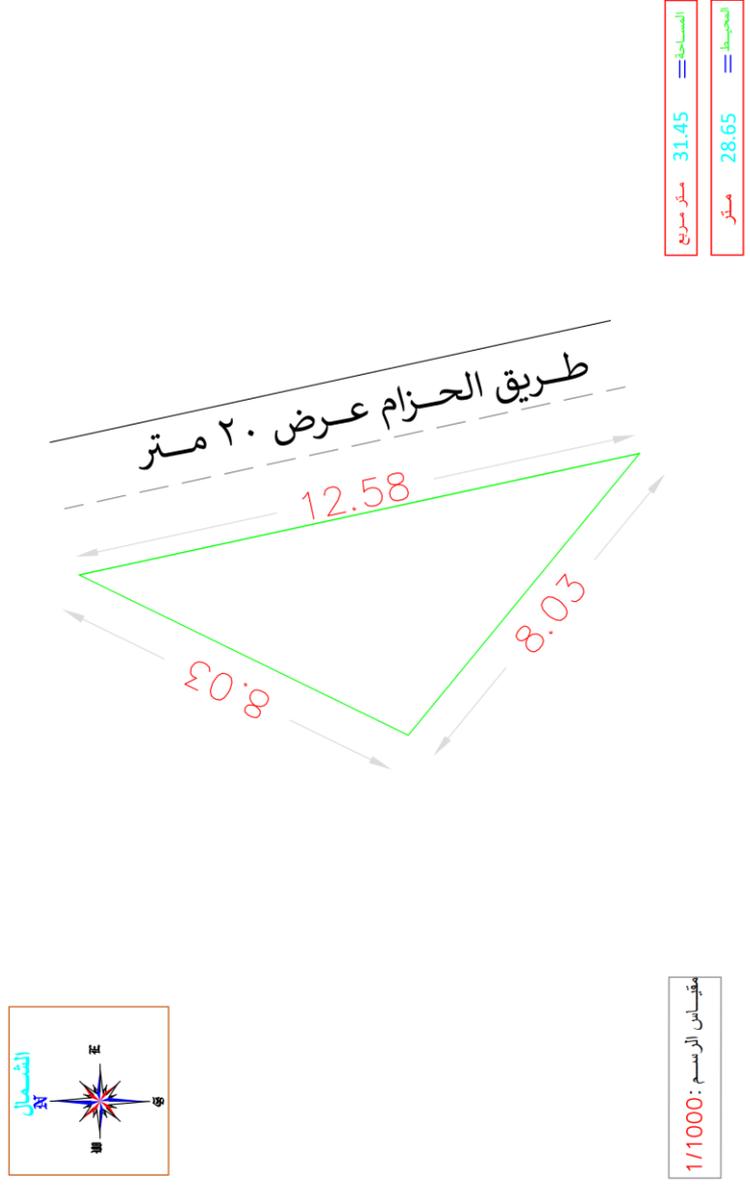
1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وما يتبعها من تعليمات .
3. اطلع على القرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٣/١٤٤٣هـ المتضمن جدول المخالفات والجزاءات البلدية
4. اطلع على القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٣/١٤٤٣هـ .
5. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وقبله على وضعه الراهن .

الاسم	التوقيع

أمانة منطقة جازان
بلدية محافظة فيف



		بلدية محافظة فيفاء موقع استثماري بلدية محافظة فيفاء
مرسوم رقم: / / تاريخ: / / رقم: / / تاريخ: / / رقم: / / تاريخ: / /	مرسوم رقم: / / تاريخ: / / رقم: / / تاريخ: / / رقم: / / تاريخ: / /	مرسوم رقم: / / تاريخ: / / رقم: / / تاريخ: / / رقم: / / تاريخ: / /
		
الأحداث المصححة لنقاط المثلث شماليات شرقيات X=299314.60 Y=1907157.26 X=299311.06 Y=1907150.05 X=299317.28 Y=1907144.97		



الختم

ادارة التخطيط والمساح مدير التخطيط والاراضي رئيس بلدية محافظة فيفاء

منصور محمد المالكي م / حسين بن احمد الفيقي م / سلطان بن يحيى معدي