



# كراسة شروط ومواصفات الأكشاك





## 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 المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ج    |
| 8      | مقدمة  | 1    |
| 10     | وصف العقار   | 2    |
| 12     | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | 3    |
| 13     | من يحق له دخول المزايدة  | 3/1  |
| 13     | مكان تقديم العطاءات  | 3/2  |
| 13     | موعد تقديم العطاءات  | 3/3  |
| 13     | موعد فتح المظاريف  | 3/4  |
| 13     | تقديم العطاء   | 3/5  |
| 14     | كتابة الأسعار  | 3/6  |
| 14     | مدة سريان العطاء   | 3/7  |
| 14     | الضمان   | 3/8  |
| 14     | موعد الإفراج عن الضمان   | 3/9  |
| 14     | مستندات العطاء   | 3/10 |
| 16     | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | 4    |
| 17     | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                      | 4/1  |
| 17     | الاستفسار حول بيانات المزايدة                                      | 4/2  |
| 17     | معاينة العقار  | 4/3  |
| 18     | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | 5    |
| 19     | إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات                            | 5/1  |
| 19     | تأجيل موعد فتح المظاريف  | 5/2  |
| 19     | سحب العطاء   | 5/3  |
| 19     | تعديل العطاء   | 5/4  |
| 19     | حضور جلسة فتح المظاريف   | 5/5  |
| 19     | الترسية والتعاقد وتسليم العقار                                     | 6    |
| 20     | الترسية والتعاقد   | 6/1  |
| 21     | تسليم الموقف   | 6/2  |
| 22     | الاشتراطات العامة  | 7    |
| 23     | توصيل الخدمات للموقع   | 7/1  |
| 23     | البرنامج الزمني للتنفيذ  | 7/2  |

## كراسة شروط ومواصفات الأكشاك

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

## أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية لتتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحتوها إن كان ذلك مطلوباً.

| 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 ، المؤسسات)   |                    |
| 5 | صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)  |                    |
| 7 | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي  |                    |
| 8 | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها  |                    |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



## ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة 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 للدخول 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 |
| الكراسة:     | كراسة الشروط والمواصفات  |

## 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 تقديم<br>العطاءات                 |
| كما هو محدد في الإعلان<br>تحده الامانة/ البلدية   | موعد فتح المظاريف<br>إعلان نتيجة المزايدة   |
| تحده الامانة/ البلدية   | موعد الإخطار بالترسية                       |
| خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار<br>الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم<br>يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة<br>إضافية خمسة عشر يوماً.   | تاريخ توقيع العقد لمن<br>ترسو عليه المزايدة |
| خلال شهر من توقيع العقد   | تاريخ تسليم العقار                          |
| من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم<br>موقع من الامانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم<br>توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم<br>إشعاره خطياً وتحسب بدأة سريان مدة العقد<br>من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                       |
| عند توقيع العقد   | موعد سداد أجرة<br>السنة الأولى              |



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 1. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الزلفي في طرح مزايدة عامة عن طريق منصة فرص الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل كشك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتنامية والدقيقة لكراسة 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 البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

قسم : تنمية الاستثمارات

نيلفون: (0164231510) الإيميل : [alzilfi@alriyadh.gov.sa](mailto:alzilfi@alriyadh.gov.sa)



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

موقع العقار: **الزلفي**  
المدينة: **السلام** الحي:

نوع العقار: **مساحة الأرض: 14 م²**  
مساحة الأرض: **فقط أربعة عشر متر مربع**

بيانات أخرى: **الحدود والأطوال والمساحة حسب الطبيعة :**

|                             |            |
|-----------------------------|------------|
| من الشمال ممر مواقف         | بطول 3 م   |
| من الجنوب ممر عرض 3.6 م     | بطول 3 م   |
| من الشرق ممر عرض 3.6 م      | بطول 4.7 م |
| من الغرب طريق الملك عبدالله | بطول 4.7 م |

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين 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 من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### 3/2 مكان تقديم العطاءات:

يتم رفع الطلبات عن طريق منصة فرص الكترونياً.

#### 3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه الساعة السادسة صباحاً الموافق 20/5/2024م ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### 3/4 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة السابعة العاشرة صباحاً الموافق 20/5/2024م.

#### 3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/5/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

#### 3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريلال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحراف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

#### 3/7 مدة سريان العطاء:



مدة سريان العطاء (180 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.

**3/8 الضمان:**

- 3/8/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل 50% من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للالغاء، 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، وقابلً للتمديد عند الحاجة.  
3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**3/9 موعد الإفراج عن الضمان :**

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

**3/10 مستندات العطاء:**

- يجب على المستثمر استيفاء وارفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
3/10/1 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتوها بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.  
3/10/2 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

- صورة سارية المفعول من السجل التجاري إذا كان المقدم شركة أو مؤسسة.  
صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.  
3/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).  
3/10/4 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/  
3/10/5 البلدية الرسمي موقعة من المستثمر ومحتوها بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة  
3/10/6 الشروط والمواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالدراسة:

على المستثمر دراسة بنود دراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به 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 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 دراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أي 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 تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

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

5/3

### سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5/4

### تعديل العطاء:

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

5/5

### حضور جلسة فتح المظاريف :

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



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 المطاريف 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/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية 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، وبشرط 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 خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



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/بالبلدية 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 والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:** يلتزم المستثمر بعدم القيام بالتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 7/4/1 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
  - 7/4/2 يلتزم المستثمر بمتطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ 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 لغير 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 تطبق 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، أمراً أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/8 متطلبات السلامة والأمن:**
- 7/8/1 يلتزم المستثمر عند إنشاء الكشك بما يلي: اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة 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 بالمارأة 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 للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7/10

**تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

7/10/1 قبل انتهاء مدة العقد بستة 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 الأمانة/البلدية.

7/10/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

**أحكام عامة:**

7/11

7/11/1 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/البلدية 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.

7/14/1 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/6/29 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم 48843 وتاريخ 1442/8/26 هـ.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 8. الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

### مدة العقد:

8/1

- مدة العقد (10) ( عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.  
• يتم زيادة العائد الاستثماري بنسبة 10% من قيمة الاجرة السنوية كل خمس سنوات من مدة العقد

### فترة التجهيز والإنشاء:

8/2

يمنح المستثمر فترة (5%) من أصل مدة العقد وتعادل (180) يوم 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.

### إقامة الكشك في الموقع المحدد :

8/3

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

### استبدال الموقع بموقع بديل :

8/4

يحق للأمانة/البلدية استبدال الموقع المحدد بكراسة 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.

### وضع لوحة على الكشك:

8/5

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

### المنطقة المحيطة بالكشك:

8/6

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.

### الصيانة:

8/7

- 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 لا يتجاوز الفرق بين الطول والعرض متراً واحداً.
2. يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبني فيه.
3. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن 3,5 متر ولا يقل عن 2,5 متر.
4. يجب أن يكون للكشك (2 شباك) شبکین خدمة على الأقل، أحدهما لخدمة السيارات، والأخر لخدمة الأفراد، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مقاسة على محيط الكشك.
5. يجب أن يجهز الكشك بالإشارات والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
6. يجب إنشاء قاعدة من الخرسانة بارتفاع يتراوح من متر إلى متر ونصف وعرض 30 سم يرتكز عليها الهيكل بأبعاده.

### اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك:

يجب توافر الاشتراطات التالية:

1. الهيكل من الألمنيوم الأبيض والخشو من الفايبرجلاس والواجهات الأمامية قواطع زجاجية، في الوسط المتحرك سحاب، أما الجوانب فقاطع زجاجي واحد.
2. السقف من الأفيراير جلاس جمalonن ثانوي 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) ملائمة لطبقة الجيل كوت.

9/3

- يكون سمك ألواح الفايبرجلاس 6 مم كحد أدنى.
- يكون سمك ألواح الفايبر جلاس المزدوجة والمحشوة 45 مم كحد أدنى.
- تكون منتجات الفايبر جلاس مقاومة للحرق.
- تكون كمية الألياف الزجاجية في الخليط بمعدل لا يقل عن 30%

### اشتراطات الفايبرجلاس:

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

9/4

### اشتراطات التجهيز:

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

9/5

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 10. المرفقات "الملاحق"



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

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور في منصة فرص الالكترونية وبالصحف بتاريخ / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة الزلفي بغرض استثماره في إقامة وتشغيل كشك من خلال المنافسة. 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 غير شامل ضريبة القيمة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قلنا وضمان بمنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

|                   |               |
|-------------------|---------------|
| اسم المستثمر      |               |
| رقم بطاقة الأحوال |               |
| صادرة من          | بتاريخ        |
| هاتف              | فاس           |
| ص.ب               | الرمز البريدي |
| العنوان:          | تاریخ التقديم |
| اسم الشركة        |               |
| رقم السجل التجاري |               |
| صادرة من          | بتاريخ        |
| هاتف              | فاس           |
| ص.ب               | الرمز         |
| العنوان:          |               |

الختم الرسمي

الاسم  
التوقيع

التاريخ



**2/10 المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)**



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

## محضر تسلیم عقار

الرقم: ١٤ / التاريخ: ٢٠١٥ / العقار رقم: ١٤-٢٠١٥

رقم عقد التأجير: \_\_\_\_\_  
اسم المستثمر: \_\_\_\_\_

اقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / 14هـ ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل كشك بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة الزلفي وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.  
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمباني والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وأوقع عليه ..... التوقيع ..... الختم .....

..... رئيس بلدية .....  
..... التوقيع .....

## - صورة لملف العقار



## 4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- أ. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم 48843 وتاريخ 26/8/1442هـ.
2. عاين الموقع المعروض للتأجير معainة تامة نافية للجهالة.
3. قيمة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

الختم

التوقيع



## 5/10 نموذج العقد



رقم الهوية ..... / ..... / .....  
صادرة من ..... بتاريخ ..... / .....  
شركة ..... / مؤسسة .....

..... سجل تجاري رقم .....  
 ..... بتاريخ ...../...../  
 ..... وبمثابة ..... في التوقيع على ..... بصفته .....  
 ..... العقد ..... هذا .....  
 ..... وبالتفويض ..... التوقيع ..... عنه ..... في ..... طرف ثانى ..... رقم ..... العنوان .....

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

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

|                    |   |   |
|--------------------|---|---|
| الجهات ذات العلاقة | : | هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع. |
| الجهات ذات العلاقة | : | هي الجهات ذات العلاقة   |
| الجهات ذات العلاقة | : | هي الجهات ذات العلاقة   |
| الجهات ذات العلاقة | : | هي الجهات ذات العلاقة   |



### المادة الثانية : مستندات العقد

ال المستندات التالية مكملة ومتتمة 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 : وصف العقار

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

المدينة:

الحي:

رقم المخطط:

مساحة الأرض:

ويكون موقع الكشك حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات.

### المادة : الغرض من العقد

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

### المادة : مدة العقد

الخامسة 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

السادسة يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) لتجهيز وإنشاء، وهي تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

### المادة : الإيجار السنوي

السبعين إيجار 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 : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: 1. الحصول على التراخيص الالزامية 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 الالزامية لحماية الأشخاص والمتناكلات الخاصة وال العامة 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 أي 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 عشر : التنازل عن العقد**

لا يحق للمستثمر تأجير 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 بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 92 في 5/2/1442هـ. وللأمانة / البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

#### **المادة الثالثة عشر : 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، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإذار.
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 توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### **المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد**

يجوز للأمانة/البلدية 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 عشر : المنشآت المقامة على العقار**



## عشر

تؤول المنشآت والتجهيزات المقاومة 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

تسرى على هذا العقد أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 40152 في 1441/6/29 هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم 48843 وتاريخ 1442/8/26 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 40152 في 1441/6/29 هـ والمعدلة بالأمر

السامي رقم 48843 وتاريخ 1442/8/26 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 والمكالمات 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 ولى التوفيق،،،

يحرر العقد الكترونياً من خلال بوابة الاستثمار البلدي (فرص) .

الطرف الأول

الطرف الثاني