

المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية  
والقروية والإسكان



المنافسة رقم

(01-24-004001-13013) لعام 2024م

استثمار تشغيل وصيانة وإعادة تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي السلي

أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص  
الإدارة العامة للاستثمار



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	4
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	5
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	6
1	مقدمة	7
2	وصف الموقع	9
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	11
	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	12
	2 / 3 لغة العطاء	12
	3 / 3 مكان تقديم العطاءات	12
	4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	12
	5 / 3 تقديم العطاء	12
	6 / 3 كتابة الأسعار	13
	7 / 3 سرية العطاء	13
	8 / 3 مدة سريان العطاء	13
	9 / 3 الضمان	13
	10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي	14
	11 / 3 مستندات العطاء	14
4	التزامات المستثمر قبل إعداد العطاء	15
	1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	16
	2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	16
	3 / 4 معاينة العقار	16
5	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	17
	1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	18
	2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف	18
	3 / 5 تعديل العطاء	18
	4 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف	18
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	19
	1 / 6 الترسية والتعاقد	20
	2 / 6 تسليم الموقع	20
م	المحتويات	الصفحة
7	الاشتراطات العامة	21
	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	22
	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	22
	3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	22
	4 / 7 تنفيذ الأعمال	22

الصفحة	المحتويات	م
22	5 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
23	6 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له	
23	7 / 7 التنازل عن العقد	
23	8 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية	
23	9 / 7 متطلبات السلامة والأمن	
23	10 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
23	11 / 7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
24	12 / 7 أحكام عامة	
24	الاشتراطات الخاصة	8
25	1 / 8 مدة العقد	
25	2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء	
25	3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به	
25	4 / 8 إقامة المقهى في الموقع المحدد	
25	5 / 8 استبدال الموقع بموقع بديل	
25	6 / 8 حدود مزاولة النشاط	
25	7 / 8 الالتزام بالاشتراطات الصحية	
26	8 / 8 شروط النظافة	
26	9 / 8 وضع لوحة على المقهى	
26	10 / 8 المنطقة المحيطة بالمقهى	
26	11 / 8 الصيانة	
26	12 / 8 العاملون	
27	الاشتراطات الفنية	9
28	1 / 9 اشتراطات التصميم والإنشاء	
28	2 / 9 الاشتراطات الصحية والمعتمدة من الأمانة والمطلوب توفرها بالمقهى	
29	3 / 9 اشتراطات الدفاع المدني	
30	المرفقات	10
31	1 / 10 نموذج العطاء	

الصفحة	م المحتويات
33	2 / 10 الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي
35	3 / 10 نموذج تسليم العقار
36	4 / 10 إقرار المستثمر
37	5 / 10 نموذج العقد

## أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل – في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
6	ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد
7	<b>خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع</b>
8	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
12	صورة من إثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي

## ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد تأهيله وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (مقهى).
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة منطقة الرياض
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
المقهى	هو مقهى مخصص لبيع الوجبات الخفيفة والمشروبات
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)

## ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن يتم ترسية المنافسة عليه
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، 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

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 1 - مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار تشغيل وصيانة وإعادة تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي السلي، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتخصيص

البريد الإلكتروني: [invest@alriyadh.gov.sa](mailto:invest@alriyadh.gov.sa)

فاكس: 011/4140251

هاتف: 011/4140500 تحويلة رقم 703/702/701

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 2 - وصف الموقع



## 2. وصف الموقع

نوع النشاط	مقهى قائم لبيع المشروبات والوجبات الخفيفة والمشروبات
مكونات النشاط	
موقع العقار	المدينة: الرياض الحي: الجزيرة رقم المخطط:
حدود الموقع	شمالاً: مباني حكومية شرقاً: مباني حكومية جنوباً: مباني حكومية غرباً: مباني حكومية
نوع الموقع	مقهى قائم بمساحة مبنية (2م16) + ساحة مكشوفة بمساحة (2م67.83)
الاشتراطات البنائية	
مساحة الموقع	2م14.00 أربعة عشر متراً مربعاً

### الخدمات بالموقع:

### بيانات أخرى:

- يجب على المستثمر إزالة المخالفات الموجودة بالمقهى الحالي في حالة وجودها.
- على المستثمر تجديد و تشغيل الموقع وفق المواصفات الفنية و مراعاة الاشتراطات الصحية في المقهى.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
النسلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المقاهي والكوفي شوب التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2 / 3 لغة العطاء:

1 / 2 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء 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 الإنجليزية.

2 / 2 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة الاستثمار والتخصيص بالرياض بمركز المعيقلية التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الأربعاء 1446/04/13 هجرية الموافق 2024/10/16 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

#### 5 / 3 تقديم العطاء:

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

2 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3 / 5 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي 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 هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### 6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
1 / 6 / 3 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2 / 6 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال 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 بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 7 / 3 سرية العطاء:

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

### 8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

### 9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة 25% من قيمة العطاء السنوي على أن يبقى الضمان سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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.

2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع.

### 11 / 3 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2 / 11 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- 3 / 11 / 3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 4 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 5 / 11 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 6 / 11 / 3 ملف يشمل (الخبرات والمشاريع السابقة - العلامات التجارية المملوكة للشركة - نوعية المشروع المخطط إقامته للمنافسة) إن وجد.
- 7 / 11 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3).
- 8 / 11 / 3 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 9 / 11 / 3 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- 10 / 11 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 11 / 11 / 3 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 12 / 11 / 3 صورة من إثبات العنوان الوطني.
- 13 / 11 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 4 - التزامات المستثمر قبل إعداد العرض



#### 4. التزامات المستثمر قبل إعداد العرض

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

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

##### 2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتخصيص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتخصيص 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.

##### 3 / 4 معاينة الموقع:

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

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1 / 5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد 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 والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد 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.

### 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

### 3 / 5 تعديل العطاء:

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

### 4 / 5 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1 / 6 الترسية والتعاقد:

- 1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 4 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

### 2 / 6 تسليم الموقع:

- 1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 7 - الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

- 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف -... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ومع الجهات ذات الصلة.
- 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 4 / 7 تنفيذ الأعمال:**  
• يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.  
• يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، ليقوم مهندس من قبلها بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 5 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:**  
1 / 5 / 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
2 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من وكالة الاستثمار والتخصيص من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.  
3 / 5 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.  
4 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
5 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص.
- 6 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:**  
لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- 7 / 7 التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

### 8 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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، وبعدها عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

### 9 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 9 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 9 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/62 وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

3 / 9 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

### 10 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

### 11 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فلأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإقامتها بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

### 12 / 7 أحكام عامة:

1 / 12 / 7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

2 / 12 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3 / 12 / 7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

4 / 12 / 7 تخضع هذه المنافسة للوائح التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 8 - الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (5 سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (3 أشهر) (ثلاثة أشهر) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " نشاط مقهى لبيع الوجبات الخفيفة والمشروبات" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

### 4 / 8 إقامة المقهى في الموقع المحدد:

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

### 5 / 8 استبدال الموقع بموقع بديل:

يحق للأمانة استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

(1) إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.

(2) تعذر توصيل الخدمات للموقع.

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

### 6 / 8 حدود مزاولة النشاط:

يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المقهى، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارجه.

### 7 / 8 الالتزام بالاشتراطات الصحية:

- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) .  
- يلتزم المستثمر في تشغيله للمقهى بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.

### 8 / 8 شروط النظافة:

- 1 / 9 / 8 يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة المقهى، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- 2 / 9 / 8 الحفاظ على سلامة ونظافة المكان وحفظ المواد المنظفة بعيداً عن مصادر اللهب والحرارة العالية ومدى صلاحية الاستهلاك للمواد المستخدمة.
- 3 / 9 / 8 يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- 4 / 9 / 8 تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.
- 5 / 9 / 8 يلتزم المستثمر بوضع سلة مهملات بجوار المقهى مع الاهتمام بالنظافة حوله.

### 9 / 8 وضع لوحة على المقهى:

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

### 10 / 8 المنطقة المحيطة بالمقهى:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام المقهى، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان أو وضع لوحات أو ملصقات إعلانية على جدران المقهى، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج المقهى.

### 11 / 8 الصيانة:

- يجب على المستثمر المواظبة على صيانة المقهى بصفة دورية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- على المستثمر العمل على نظافة منطقة المقهى ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.

### 12 / 8 العاملون:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
2. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه، كما يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأته في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
3. أن يكون جميع العاملين حسن المظهر مع ارتداء زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء الرأس، وغسل أيديهم بالمطهرات المصريح باستخدامها وارتداء قفازات صحية قبل تحضير المشروبات والمأكولات.
4. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
5. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 9- الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

### 1 / 9 اشتراطات التصميم والإنشاء:

- يلتزم المستثمر بعمل تصميم هندسي للمقهى المزمع إنشائه وذلك وفقاً للاشتراطات الصحية والمعتمدة من الأمانة والمطلوب توفرها بالأكشاك والمقاهي ويلتزم بتقديم التصميم للأمانة للحصول على موافقتها عليه وبشرط أن يكون التصميم متضمناً تصميم هندسي لشكل المقهى، وفي حالة رفض الأمانة للتصميم لثلاثة مرات يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر وإلغاء العقد.
- يجب أن يكون المقهى إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبني فيه.
- يلتزم المستثمر بإنشاء المقهى بالموقع المحدد له وتجهيزه من أبواب وشبابيك وإنارة وصرف صحي ومياه وغير ذلك مما يحتاج إليه المقهى وبحيث يكون مطابقاً للمواصفات الفنية وكذلك الاشتراطات الصحية ودون أية التزامات على الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتصريف المياه في خزانات صغيرة مؤقتة يتم تفريغها خارج الموقع ولا يسمح بإقامة بيارات للصرف عليها.
- يلتزم المستثمر بوضع سلة مهملات بجوار المقهى مع الاهتمام بالنظافة حوله.
- يلتزم المستثمر بعدم وضع أي لوحات إعلانية أو ملصقات على المقهى.

### 2 / 9 الاشتراطات الصحية والمعتمدة من الأمانة والمطلوب توفرها بالمقهى:

#### 1 / 2 / 9 الموقع:

- أن يتوفر بالموقع مياه صالحة للشرب ونظام صرف صحي مناسب.
- موافقة الدفاع المدني على توفر شروط السلامة.

#### 2 / 2 / 9 شروط المبنى:

يراعى في المباني المخصصة للإعداد والتجهيز والتخزين وتداول الغذاء ما يلي:

#### ■ الأرضيات:

أن تكون الأرضيات من الرخام أو السيراميك ذي الألوان الفاتحة وأن يركب بطريقة محكمة بحيث لا تسبب الانزلاق وأن تكون بميول تجاه المصرف لسهولة التنظيف وبعدد كافي من فتحات التصريف.

#### ■ الجدران:

أن تغطي الجدران حتى السقف بالرخام أو السيراميك أو أي مواد غير ممتصة للسوائل وسهلة التنظيف وتكون ذات لون فاتح وعند الالتقاء بالأرض يجب أن تكون بزواوية تسمح بإبقاء هذه المنطقة نظيفة.

#### ■ السقف:

أن يكون السقف من مواد مناسبة صلبة ويتم عزلها جيداً ضد الرطوبة والحرارة وتصمم وتنفذ بطريقة تمنع التلوث بالأتربة ونمو العفن وتمنع تكثف الرطوبة.

#### ■ النوافذ:

تنفذ بطريقة تمنع دخول الأتربة إلى داخل المقهى وتزود بسلك شبكي مناسب غير قابل للصدأ لمنع دخول الآفات والهوم من حشرات وقوارض أو طيور ويراعى أن تكون العتبة السفلى بميل.

#### ■ الأبواب:

أن تكون أسطح الأبواب صلبة وملساء لا تنتشر بالرطوبة ولا تتأثر بها ويمكن غسلها، وتكون ذاتية الغلق ويفضل أن تزود الأبواب الرئيسية وأبواب الخدمة بستائر هوائية.

#### ■ الإضاءة:

- أن تتوفر الإضاءة الكافية لجميع مرافق المنشأة وتزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

#### ■ التهوية:

- يجب أن يزود المقهى بنظام تهوية يمنع زيادة الحرارة وتكثيف البخار والغبار ويسمح بالتخلص من الهواء الملوث.
- تركيب مراوح الشفط وأن تكون بالعدد الكافي مع تنظيفها باستمرار.
- يراعى أن تزود فتحات التهوية بسلك ضيق النسيج يمنع دخول الحشرات.
- يراعى ألا تزيد درجة الحرارة في مرافق تحضير وتقديم الطعام عن (25) درجة مئوية.

بالإضافة إلى الشروط الأخرى الواردة من صحة البيئة بالأمانة مثل مناطق الخدمات والنفايات.

#### 3 / 9 اشتراطات الدفاع المدني:

- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتزويد المقاهي بالأنظمة اللازمة لمكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801).
- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 10 - المرفقات "الملاحق"



1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (01-24-004001-13013) لعام 2024م الخاصة  
باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي السلي (نموذج 1)

صاحب السمو أمين منطقة الرياض  
سلمه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم  
استثمار تشغيل وصيانة وإعادة تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي السلي.  
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.  
نتقدم لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول  
التالي:

القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة	

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة  
إيجارية سنوية.  
\* الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة 25%  
من قيمة العطاء السنوي (سارياً حتى الانتهاء من تنفيذ المشروع) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة  
الشروط والمواصفات.

										اسم المستثمر
										رقم بطاقة الأحوال
بتاريخ										صادرة من
جوال					فاكس					هاتف
تاريخ التقديم					الرمز البريدي					ص.ب
										العنوان الوطني
										البريد الإلكتروني

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج أ/2)  
1 / 2 / 10 كروكي الموقع:



الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



صورة الموقع على الطبيعة

الموقع على المصور الجوي

2/10 المخطط العام للمواقع (الرسم الكروكي للمواقع والقرارات المساحية) (نموذج 2/ب)  
2 / 2 / 10 التقرير المساحي للموقع:

بِسْمِ اللَّهِ الرَّحْمَنِ الرَّحِيمِ

رقم التقرير: ١٤٣٩/ ١٨٢٦٥  
التاريخ: ١٤٣٩/٠٦/٠٤  
رقم الطلب: ١٤٣٩/ ٣١٩٦٥

١٣٥٨٢٥

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة الرياض

بلدية السلي

تقرير مساحي

الفرض من التقرير: تقرير مساحي بغرض رخصة بناء

اسم المالك: أمانة منطقة الرياض  
رقم الصك: \_\_\_\_\_  
رقم القطعة: \_\_\_\_\_  
حسي: \_\_\_\_\_  
رقم العقار: \_\_\_\_\_

تاريخه: \_\_\_\_\_  
رقم المخطط: \_\_\_\_\_  
شمارع: \_\_\_\_\_  
نوع العقار: \_\_\_\_\_  
عرض: \_\_\_\_\_  
كثك: \_\_\_\_\_

شمال

مقياس الرسم: ١ : \_\_\_\_\_

الحدود حسب الطبيعة	الحدود حسب الصك	الحدود حسب المخطط	الطول	الحدود حسب الطبيعة	الحدود حسب الصك	الحدود حسب المخطط	الطول
مباني حكومية	مباني حكومية	مباني حكومية	٨,٩٤	مباني حكومية	مباني حكومية	٨,٩٤	شمال
مباني حكومية	مباني حكومية	مباني حكومية	١١,٤٦	مباني حكومية	مباني حكومية	١١,٤٦	شرق
مباني حكومية	مباني حكومية	مباني حكومية	٩,٦٨	مباني حكومية	مباني حكومية	٩,٦٨	جنوب
مباني حكومية	مباني حكومية	مباني حكومية	٦,٣٤	مباني حكومية	مباني حكومية	٦,٣٤	غرب
٨٣,٨٣	٨٣,٨٣	٨٣,٨٣		٨٣,٨٣	٨٣,٨٣		المساحة (م <sup>٢</sup> )

ملاحظة: ستم عمل التقرير المساحي حسب طلب مدير عام الاستثمار رقم ٢٠٠٠٧٧٧٧٢٢ وتاريخ ١٤٣٩/٠٦/٠٤

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

### محضر تسليم موقع

	الموقع ووصفة
	اسم المستثمر
البلدية	المنطقة
رقم المخطط	الحي
	المساحة الكلية حسب الطبيعة

الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع على الصور الجوي

### إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على

بغرض استخدامه في استثمار

بموجب المنافسة

رقم ( ) لعام ( ) وعقد الإيجار رقم ( ) وتاريخ / /

الموقع أدناه بأنني قد استلمت

عليه أقر أنا /

بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم

قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك  
أوقع.

ممثل أمانة منطقة الرياض	ممثل المستثمر
الاسم :	الاسم :
التوقيع :	بصفته :
الختم :	التوقيع :
	الختم :

## 4/10 إقرار من المستثمر (نموذج 4)

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 المنافسة وعلى وجه خاص:  
▪ لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....

الختم

التوقيع

الموضوع: كراسة الشروط والمواصفات  
الخاصة باستثمار تشغيل وصيانة وإعادة  
تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي  
السلي



أمانة منطقة الرياض  
RIYADH REGION MUNICIPALITY  
وكالة الاستثمار والتخصيص

## 5/10 نموذج العقد



## نموذج وثيقة عقد استثمار تشغيل وصيانة وإعادة تأهيل (كشك قائم) بالمركز الإداري بحي السلي.

رقم العقد: ( / )

تاريخ العقد: ( / / هـ )

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

(1) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض د. فيصل بن عبدالعزيز بن عياف.

صندوق بريد : (11146) هاتف:(4140500) فاكس : (4140251)  
والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل .

(2) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم : ( )

صادر من : في / / 14 هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من  
الغرفة التجارية برقم ( ) بتاريخ / / 14 هـ الموافق / / 20م.

العنوان الوطني:

صندوق بريد: ( ) رمز بريدي: ( ) المدينة: ( )

الهاتف: ( ) فاكس: ( ) جوال: ( )

البريد الإلكتروني:

### مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام 20م وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم ( ) وتاريخ / / 14 هـ القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-

### المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

**العقار:** هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

**المشروع:** هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.

**فترة التجهيز والإنشاء:** هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل 5% من مدة العقد.

**الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**كراسة الشروط والمواصفات:** هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبلها قبل الاستثمار بها.

#### المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- 1) وثيقة العقد الأساسية.
- 2) كراسة الشروط والمواصفات.
- 3) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- 4) خطاب قبول العرض والترسية.

#### المادة الثالثة: وصف العقار:

##### الموقع:

المنطقة: البلدية:  
الحي: الشارع:  
رقم المخطط: رقم العقار:

##### حدود العقار:

• شمال : بطول:  
• شرقاً: بطول:  
• جنوباً: بطول:  
• غرباً: بطول:  
❖ مساحة الموقع :

#### المادة الرابعة: الغرض من العقد:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إع لان المنافسة العامة وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد (5) (خمس سنوات هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

#### المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

أ) **فترة التجهيز والإنشاء:** 3 أشهر (ثلاثة أشهر) وهي تعادل (5%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.

ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها أربع سنوات وتسعة أشهر وتمثل ما نسبته (95%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

#### المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع ( ريال ) ( فقط )  
أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد (ريال)  
تُسدد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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.



### المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

- يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
- (1) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
  - (2) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
  - (3) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
  - (4) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
  - (5) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
  - (6) أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
  - (7) تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
  - (8) بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
  - (9) لا يجوز استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
  - (10) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
  - (11) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
  - (12) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
  - (13) يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
  - (14) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة والايتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحويل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23 هـ والتعميم الإلحائي له برقم (45043) في 1427/7/25 هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقوقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات
  - (15) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة لاستلام الموقع قبل انتهاء أو انتهاء مدة العقد وبموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا اعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الإدارة العامة للاستثمار



الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23 هـ والتعميم الإلحاقى له رقم (45043) في 1427/7/25 هـ في هذا الشأن.

16) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

#### المادة التاسعة: المنشآت المقامة على العقار:

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

#### المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

#### المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

(أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة :  
يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجره عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

(ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة :  
يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:  
- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.  
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.  
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.  
- بطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.  
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.  
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

#### المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

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

#### المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1443/2/5 هـ، وجدول المخالفات عن الجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4300204497) وتاريخ 1443/3/12 هـ.

**المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:**

1. تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
  - أ. العنوان الوطني.
  - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
  - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
2. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (1) من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

**المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:**

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

**المادة السادسة عشر: مرجع العقد:**

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29 هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

**نسخ العقد**

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتخصيص، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق

أمين منطقة الرياض

المستثمر

د. فيصل بن عبد العزيز بن عياف