



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
وكالة الوزارة للتخطيط والبرامج  
الإدارة العامة لشمية الاستثمارات



# كراسة شروط ومواصفات الأكشاك



كشك غذائي أمام مستوصف سلطنة



## كراسة شروط ومواصفات الأكشاك

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



## كراسة شروط ومواصفات الأكشاك

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



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً , وذلك عن طريق الموقع الالكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " , باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه .

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



## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                             |                                                                                                                                 |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>المشروع:</b>             | هو الكشك المراد من المستثمر إقامته وتشغيله بالموقع المحدد.                                                                      |
| <b>العقار:</b>              | هو أرض تحدد أ أو البلدية موقعها لإقامة كشك.                                                                                     |
| <b>المستثمر:</b>            | هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لاستئجار موقع لإقامة وتشغيل كشك.                                                                  |
| <b>مقدم العطاء:</b>         | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد                                                     |
| <b>المنافسة:</b>            | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها أ/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة  |
| <b>الكراسة:</b>             | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                         |
| <b>المنافسة الإلكترونية</b> | <b>تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"</b> |



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة  
حتى إيجار السنة الأولى

| البينان                                  | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               | التاريخ                  |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                         | حسب الإعلان<br>بمنصة فرص |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات                | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | حسب الإعلان<br>بمنصة فرص |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | حسب الإعلان<br>بمنصة فرص |
| إعلان نتيجة المزايمة                     | تحده / البلدية                                                                                                                                                                    |                          |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده / البلدية                                                                                                                                                                    |                          |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.                                                |                          |
| تاريخ تسليم العقار                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                           |                          |
| بداية سريان مدة العقد                    | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. |                          |
| موعد سداد أجرة السنة الأولى              | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                   |                          |

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 1. مقدمة

## 1. مقدمة

ترغب بلدية / سلطنة في طرح مزايده عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل كشك غذائي وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها , ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده .

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

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

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

بلدية سلطنة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

|               |                                                                                                                                 |
|---------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نوع النشاط    | انشاء وتشغيل وصيانة كشك غذائي                                                                                                   |
| مكونات النشاط | 1. كشك غذائي لتقديم الوجبات الخفيفة والمشروبات الباردة الساخنة                                                                  |
| موقع العقار   | المدينة سلطنة<br>الشارع العام امام مستوصف سلطنة<br>الحي / سلطنة                                                                 |
| حدود العقار   | شمال: رصيف لطريق العام 4 متر<br>جنوب : رصيف للطريق العام 4 متر<br>شرق : الطريق العام 5 متر<br>غرب : طريق أسفلت خاص بالكشك 5 متر |
| نوع العقار    | كشك                                                                                                                             |
| مساحة الأرض   | 20 متر مربع                                                                                                                     |
| مساحة المباني | حسب اشتراطات الرخص الفنية                                                                                                       |
| عدد الأدوار   | حسب اشتراطات الرخص الفنية                                                                                                       |
| نوع البناء    |                                                                                                                                 |

الخدمات بالعقار:

---

---

---

---

---

بيانات أخرى

---

---

---

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



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 أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/2 مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من / البلدية والمختومة بختمها باسم / سعادة رئيس بلدية. وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

.....  
بلدية  
مدينة  
ص. ب .....  
الرمز .....  
البريدي

3/1 موعد تقديم العطاءات:

3/2 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.  
موعد فتح المظاريف:

3/3 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص

3/4 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة المجمع تجاري، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات

المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم

نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في

ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء

علماً بأن الاصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره

3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية

يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان وفتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف

مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم

المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يتبنت سداد

قيمة الكراسة .

3/5 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :

3/7/1 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.

- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/6 مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 3/7 الضمان:
- 3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، 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، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/8 موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/9 مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري للمؤسسات والشركات فقط.
- 3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- 3/11/7 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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

**4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق / 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 / البلدية خطياً 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 كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

**4/3 معاينة العقار:**  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

**4/4 في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فان على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية استبدال الموقع بموقع آخر لان ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم 28651 في 1-6-1435 هـ**



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

5. ما يحق / البلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف





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

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز / 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 / للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- 5/4 تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :**  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. و لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



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 المظاريف 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 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 /بلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز / للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### 6/2 تسليم الموقع:

- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى 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 خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



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 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 البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق البلدية في الإشراف:**  
7/4/1 / للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرة الشروط والمواصفات.  
7/4/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
7/4/3 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار /البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكرة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6 التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من /البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

- 7/7 موعد سداد الأجرة السنوية:**  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا أجور



السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### 7/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر عند إنشاء الكشك بما يلي:

- 7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/8/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 7/8/3 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### 7/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### 7/10 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 7/10/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على / البلدية.
- 7/10/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى / البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

#### 7/11 أحكام عامة:

- 7/11/1 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/11/3 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 7/11/4 تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/9/24هـ.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 8. الاشتراطات الخاصة

## 8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 **مدة العقد:**  
مدة العقد ( 10 سنوات ) ( عشر سنوات هجريه ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية
- 8/2 **فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة ( 5 % ) ( ستة اشهر هجريه ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.
- 8/3 **إقامة الكشك في الموقع المحدد :**  
يلتزم المستثمر بإقامة الكشك في الموقع المحدد بكراسة الشروط وملحقاتها، وحسب الاشتراطات الفنية.
- 8/4 **استبدال الموقع بموقع بديل :**  
يحق /للبلدية 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.
- 8/5 **وضع لوحة على الكشك:**  
يلتزم المستثمر بوضع لوحة على الكشك مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع /البلدية، فيما يخص تصميم اللوحة.
- 8/6 **المنطقة المحيطة بالكشك:**  
يلتزم المستثمر بعدم استخدام الكشك، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الكشك.
- 8/7 **الصيانة:**  
يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكشك وصيانتة بصفة دورية. 8/7/1  
على المستثمر العمل على نظافة منطقة الكشك ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة. 8/7/2



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية سلطنة



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

## 9. الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
امانة منطقة نجران



كراسة شروط ومواصفات  
الأكشاك

10. المرفقات "الملاحق"



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

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم  
تأجير موقع في مدينة  
**وتشغيل كشك أمام مستوصف سلطنة من خلال المنافسة الالكترونية**  
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 لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها  
( ) ( ) ريال  
**والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي**  
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي  
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

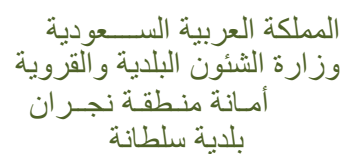
الختم الرسمي

الاسم  
التوقيع

التاريخ



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





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

#### محضر تسليم عقار

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

رقم عقد التأجير:  
اسم المستثمر:  
تاريخه:

#### إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم  
بتاريخ / / 14 هـ ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل  
كشك بموجب عقد الإيجار المبرم مع / بلدية ..... وقد قمت بمعاينته  
معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.  
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)  
وعليه أوقع  
التوقيع ..... الختم .....

رئيس بلدية .....  
التوقيع .....

- صورة لملف العقار



#### 4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديث للائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 38313/ب/3 في 1423/9/24 هـ.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع