المملكة العربية السعودية

وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان

المنافسة رقم
(01-25-004001-9015) لعام 2025م

استثمار انشاء وتشغيل وصيانة (نادي رياضي متنقل)
بالمخطط رقم 3253 بمنتزه القادسية

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

م	المحتويات	الصفحة
	7 / 5 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	21
	7 / 6 استخدام الموقع للغرض المخصص له	22
	7 / 7 التنازل عن العقد	22
	7 / 8 موعد سداد الأجرة السنوية	22
كود	7 / 9 متطلبات السلامة والأمن	22
	7 / 10 إلغاء العقد للمصلحة العامة	23
	7 / 11 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	23
	7 / 12 أحكام عامة	23
8	**الاشتراطات الخاصة**	**24**
	8 / 1 مدة العقد	25
	8 / 2 فترة التجهيز والتجديد	25
	8 / 3 النشاط الاستثماري المسموح به	25
	8 / 4 حدود مزاولة النشاط	25
	8 / 5 استبدال الموقع بموقع بديل	25
	8 / 6 الالتزام بالاشتراطات الصحية	25
	8 / 7 شروط النظافة	26
	8 / 8 وضع لوحة على الوحدة الإستثمارية	26
	8 / 9 المنطقة المحيطة بالوحدة الإستثمارية	26
	8 / 10 الصيانة	26
	8 / 11 العاملون	27
9	**الاشتراطات الفنية**	**28**
	9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	28
	9 / 2 الاشتراطات المعمارية	28
	9 / 3 متطلبات ذوي الإعاقة	29
	9 / 4 الاشتراطات الأمنية	29
	9 / 5 اشتراطات الدفاع المدني	29
10	**المرفقات**	**31**
	10 / 1 نموذج العطاء.	32
	10 / 2 الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	34
	10 / 3 نموذج تسليم العقار	36
	10 / 4 إقرار من المستثمر	37
	10 / 5 نموذج العقد	38

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 أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل ـ في ظرف مختوم ومغلق ـ 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	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة (25٪) من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال تم ترسية المنافسة على المتقدم.
6	صورة العلامة التجارية للمؤسسة
7	عدد الفروع التابعة للمؤسسة في نفس النشاط (إن وجد)
8	صورة من شهادة 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 نادي رياضي متنقل **(Container)** المراد من المستثمر إنشاؤه وتشغيله وصيانته بالموقع المحدد
العقار:	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته والنشاط المحدد له (كشك)
الأمانة:	أمانة منطقة الرياض
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
مقدم العطاء:	يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.
النشاط:	هو نادي رياضي متنقل **(Container)** ذو إنشاءات خفيفة لممارسة الأنشطة الرياضية.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة 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 Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)

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

البيـــــــــان	كيفية تحديد التـــاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحدده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحدده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن يتم ترسية المنافسة عليه	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	

1- مقـــدمة

1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية باستثمار إنشاء وتشغيل وصيانة نادي رياضي متنقل **(Container)** ذو إنشاءات خفيفة لممارسة الأنشطة الرياضية في منتزه القادسية في المخطط (3253)، 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 للكراسة 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 و التخصيص

البريد الالكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

فاكس: 011/4140251

هاتف: 920003218

أو من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

2- وصف الموقع

2. وصف الموقع

نوع النشاط	نادي رياضي متنقل (Container) ذو إنشاءات خفيفة لممارسة الأنشطة الرياضية	
مكونات النشاط		
موقع العقار	المدينة: الرياض	البلدية: الروضة
	الحي: القادسية	الشارع: وادي حبان 20م
	رقم المخطط: 3253	رقم الموقع: حديقة حي
حدود الموقع	شمالاً: حديقة /مسارات مشاه	بطول: 5 م
	شرقاً: حديقة /مسارات مشاه	بطول: 8 م
	جنوباً: حديقة /مسارات مشاه	بطول: 5 م
	غرباً: حديقة /مسارات مشاه	بطول: 8 م
نوع الموقع	موقع لنادي رياضي متنقل (Container)	
مساحة الموقع	(40 م2) أربعون متراً مربعاً	

بيانات أخرى:

- يجب على المستثمر إزالة المخالفات الموجودة في الموقع في حالة وجودها.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع المتطلبات والمقاييس المتعلقة بهذا النوع من الأنشطة.

3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3 / 1 من يحق له دخول المنافسة:

3 / 1 /1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمتخصصة في مجال تشغيل وإدارة الأنشطة الرياضية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا الممنوعين 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 البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

3 / 2 لغة العطاء:

3 / 2 / 1 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 الانجليزية.

3 / 2 / 2 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 هواتفه 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 وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة الاستثمار و التخصيص 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.

3 / 4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الثلاثاء 1446/11/22هجرية الموافق 2025/05/20 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

3 / 5 تقديم العطاء:

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

3 / 5 /2 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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا 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 هواتفه 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 وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

3 / 6 /1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3 / 6 /2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

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

3 / 7 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.

3 / 8 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90يوماً) 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.

3 / 9 الضمان:

3 / 9 / 1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة (25٪) من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الايجارية للسنة الأولى في حال ترسية المنافسة على المتقدم، 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.

3 / 9 / 2 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 مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 10 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 سداد القيمة الايجارية للسنة الايجارية الاولى.

3 / 11 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 موثقا 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.

3 / 11 / 4 صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).

3 / 11 / 5 صورة العلامة التجارية للمؤسسة.

3 / 11 / 6 عدد الفروع التابعة للمؤسسة في نفس النشاط (إن وجد).

3 / 11 / 7 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 / 8 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه).

3 / 11 / 9 صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

3 / 11 / 10 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 11 / 11 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.

3 / 11 / 12 صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.

3 / 11 / 13 صورة من إثبات العنوان الوطني.

3 / 11 / 14 كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة 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.

4- التزامات المستثمر قبل إعداد العطاء

4. التزامات 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 تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

4 / 3 معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع 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 جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

5- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5 / 1 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.

5 / 2 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.

5 / 3 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.

5 / 4 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. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6 / 1 الترسية والتعاقـــد:

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 المنافسة لمراجعة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص 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، وفى حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

6 / 1 / 3 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.

6 / 1 / 4 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.

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 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 تسلم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإش

7 - الاشتراطات العامة

7. الاشتراطات العامة

7 / 1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء ـ مياه ـ صرف صحي ـ هاتف .... وغيرها) على مسئوليته الخاصة في حالة عدم وجودها ، وكذلك يكون على مسئوليته 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 و التخصيص ومع الجهات ذات الصلة.

7 / 2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ ، متضمناً المراحل المختلفة لأعمال التأهيل والتطوير والتجهيز واستكمال النواقص والتشغيل.

7 / 3 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بأعمال التجديد والتشغيل قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7 / 4 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إعادة التأهيل والتطوير إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التأهيل والتطوير بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص ، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة ، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار و التخصيص.

7 / 5 حق الأمانة في الإشراف:

7 / 5 / 1 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 / 5 / 2 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للأعمال للاعتماد من وكالة الاستثمار و التخصيص من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7 / 5 / 3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص ، وفى حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7 / 5 / 4 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 / 5 / 5 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار و التخصيص.

7 / 6 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير 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 والحصول 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.

7 / 8 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، أمـــا أجـور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

- **سيتم زيادة نسبة (10٪) في الأجرة السنوية بعد السنة الخامسة تحتسب على أساس أخر قيمة إيجارية سنوية.**

7 / 9 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

7 / 9 / 2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية أو إعاقة الحركة بممرات المشاة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

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

7 / 9 / 4 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

7 / 10 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة التجهيزات والمنشآت التي اضافها بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7 / 11 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه (ان وجدت) للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر باستكمال تجهيز وتجديد وصيانة المبنى القائم وتسليمه للأمانة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال للغرض المنشأ من أجله ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت 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.

7 / 12 أحكام عامة:

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

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

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

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

8 - الاشتراطات الخاصة

8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

8 / 1 مدة العقـــد:

مدة العقد (7 سنوات) (سبعة سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

8 / 2 فترة التجديد والتجهيز:

(4 أشهر و6 ايام) (أربعة أشهر وستة ايام) تمثل ما نسبته (5٪) من مدة العقد للتجديد والتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التجديد والتجهيز فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، ويتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

8 / 3 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " **نشاط إنشاء و تشغيل و صيانة نادي رياضي متنقل (Container) ذو إنشاءات خفيفة** ، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

8 / 4 حدود مزاولة النشاط:

- يلتزم المستثمر بمزاولة النشاط في الموقع المحدد بكراسة الشروط وملحقاتها والذي تم تسليمه بموجب محضر تسليم الموقع، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط وحسب الاشتراطات الفنية.
- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المحيطة) .

8 / 5 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.

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

8 / 6 الالتزام بالاشتراطات الصحية:

يلتزم المستثمر في تشغيله للموقع بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالنشاط المستخدم في الموقع .

7 / 8 شروط النظافة:

- يلتزم المستثمر العناية بالنادي الرياض المتنقل، ونظافة الأجهزة والمعدات والأدوات المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة .
- يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة ، وبحيث تكون ظاهرة لجميع المرتادين أو العاملين مع التقيد بها.
- تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.
- يلتزم المستثمر بوضع سلة مهملات بجوار الموقع مع الاهتمام بالنظافة حول الموقع المستخدم.

8 / 8 وضع لوحة على الوحدة الإستثمارية :

يلتزم المستثمر بوضع لوحة على الوحدة الاستثمارية (النادي الرياض المتنقل) مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة، فيما يخص تصميم اللوحة.

9 / 8 المنطقة المحيطة بالموقع:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام الموقع، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان أو وضع لوحات أو ملصقات إعلانية على جدران الموقع المستخدم، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو معدات خارجية .

10 / 8 الصيانة:

- المستثمر مسؤول عن إزالة المخلفات الخاصة به ، والتنظيف ، ومنتجات النظافة ويجب أن يلتزم بإشراطات صحة البيئة .
- يلتزم المستثمر بالمحافظة الدائمة على جودة الأجهزة والمعدات و أن تكون بحالة جيدة وقابلة للتشغيل في أي وقت طبقًا لأعلى المستويات مع استخدامه لقطع الغيار الأصلية ، والأيدي الفنية الماهرة ، والمواد الإستهلاكية ذات الجودة العالية .
- الصيانة الدورية للوحدة الاستثمارية وجميع الأعطال المتعلقة به من الإنارة والدهان واللوحات.

8 / 11 العاملـون:

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

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 رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
3. أن يكون جميع العاملين حسنى المظهر مع ارتداء زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء الرأس، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها وارتداء قفازات صحية قبل تحضير المشروبات والمأكولات.
4. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
5. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدربهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.

9 - الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة **بكود البناء السعودي وملاحقه**، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

- المستثمر مسؤول عن استخراج التراخيص اللازمة ، والرخص التجارية و رخصة التشغيل .
- يتقدم المستثمر بالمخططات والمواصفات للعناصرالمقترح تنفيذها للاعتماد من وكالة الاستثماروالتخصيص قبل البدء في التجهيز والتنفيذ.
- المستثمر مسؤول عن المحافظة على الموقع وذلك بتوفير سبل الحماية والعناية والرعاية لكل ماتشمل عليه من العناصر والبنود الإنشائية، والكهربائية، والميكانيكية وغيرها والتي تضمن لكل منها الاحتفاظ بحالة جيدة و بإماكانات تشغيل كاملة.
- يتحمل المستثمر في حال تقصيره بالمحافظة على أي مما سبق مسؤوليات الترميم والإصلاح والاستبدال والصيانة -حسب الأحوال- فور وقوع ذلك التقصير.
- يلتزم المستثمر بتوفير جميع المتطلبات التصميمية والتشغيلية للموقع الذي تم ترسيته عليه من أبواب وشبابيك وإنارة وصرف صحي وكهرباء و مياه وغير ذلك مما يحتاج إليه وبحيث يكون مطابقا للمواصفات المعمارية والفنية وكذلك الاشتراطات الصحية وإزالة أي مخالفات ان وجدت بالموقع الحالي .
- يجب أن يجهز الموقع بالإنارة واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
- يلترم المستثمر بعمل الديكورات اللازمة والتجديدات الداخلية والخارجية للموقع المراد إستثماره.

9 / 2 الاشتراطات المعمارية :

- استيفاء اشتراطات صحة البيئة و أنشطة البيع في لائحة المباني المهنية.
- استيفاء متطلبات كود البناء السعودي SBC201
- يجب أن تتوافق أبعاد الوحدة المتنقلة مع الأبعاد القياسية.
- تركيب الوحدة على مقطورة ذات عجلات لسهولة النقل خلال المساحات العامة.
- في حالة تركيب الوحدة على الأرضية مباشرة يجب ضمان عدم الاضرار بأرضيات المساحات العامة.
- مرونة التصميم لاستيفاء الحد الأدنى من متطلبات النشاط المحدد.
- استخدام مواد متينة مقاومة للرطوبة والحرارة خالية من الشقوق والفتحات وأن تكون أسطحها من الداخل صلبة ملساء سهلة التنظيف.

- تضمين ودمج جميع الخدمات المطلوبة في الوحدة (الامداد بالمياة - الصرف الحي - التكييف - الكهرباء) بعناصر معمارية متوافقة مع تصميم الوحدة وبما لا يخل بكفاءتها مع مراعاة ربطها مع نقاط التغذية والتصريف ضمن المساحات العامة.
- استيفاء متطلبات السلامة الخاصة بالدفاع المدني.
- تطبيق اشتراطات الوصول الشامل ودليل مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- تطبيق توجيهات كود الحماية من الحريق SBC801
- التثبيت الآمن للوحدة في الموقع وضمان سلامتها.
- التواصل مع الجهات المختصة للحصول على التراخيص المطلوبة.
- يلتزم المستثمر بأعمال الصيانة.
- تغطية المعدات الخاصة بالوحدة (تكييف -خزانات -كهرباء)

9 / 1 متطلبات ذوي الإعاقة:

- يجب مراعاة حركة المعاقين عند تصميم الوحدة الإستثمارية .
- تطبيق اشتراطات الوصول الشامل ودليل مركز الملك سلمنا لأبحاث الإعاقة .

9 / 2 الاشتراطات الأمنية:

- يجب تزويد الوحدة الاستثمارية بكاميرات مراقبة .
- يجب أن تكون مواقع كاميرات المراقبة جزءا من تصميم الوحدة الاستثمارية .
- يجب تحديد مواقع كاميرات المراقبة أثناء مرحلة التصميم مع ضرورة إخفاء الأسلاك والتوصيات الخاصة بها بحيث لا تكون مرئية للزوار.

9 / 3 اشتراطات الدفاع المدني:

- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتزويد الوحدة الإستثمارية بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة 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.

10 - المرفقـات "الملاحق"

1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (9015-004001-25-01) لعام 2025 م
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل وصيانة (نادي رياضي متنقل) بالمخطط رقم 3253 بمنتزه القادسية
(نموذج1)

صاحب السمو أمين منطقة الرياض **سلمه الله**

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم باستثمار انشاء وتشغيل وصيانة (نادي رياضي متنقل) بالمخطط رقم 3253 بمنتزه القادسية.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع لاستثماره بالسعر الموضح في الجدول التالي:

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

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25٪) من قيمة العطاء السنوي (**سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى**) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

☐

يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار

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

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

التوقيع الختم الرسمي

التاريخ

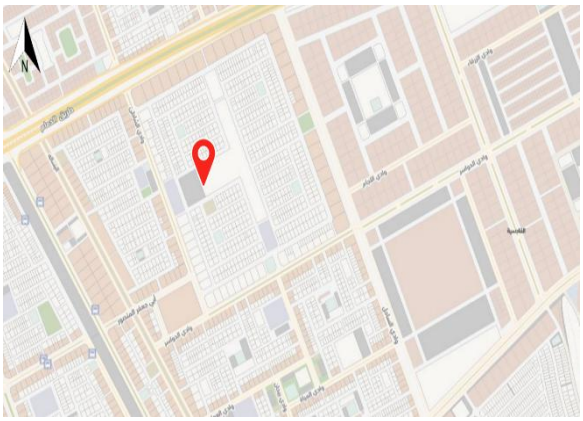
لا يقص هذا النموذج ويعبأ ويختم ويوقع من مقدم العطاء

أمانة منطقة الرياض
الإدارة العامة للاستثمار

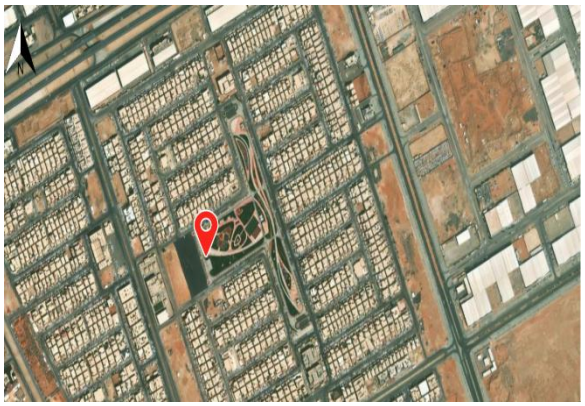
2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/أ)

10/ 2/ 1 كروكي الموقع:

الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



الموقع على الدليل الخرائطي



الموقع على المصور الجوي

صورة الموقع على الطبيعة

2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/ب)

2/2/10 التقرير المساحي للموقع:

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان
أمانة منطقة الرياض
وكالة الاستثمار والتخصيص
ادارة الدعم والمساندة الاستثمارية
ادارة الدعم الهندسي

الموضوع : تقرير مساحي (AS Built)

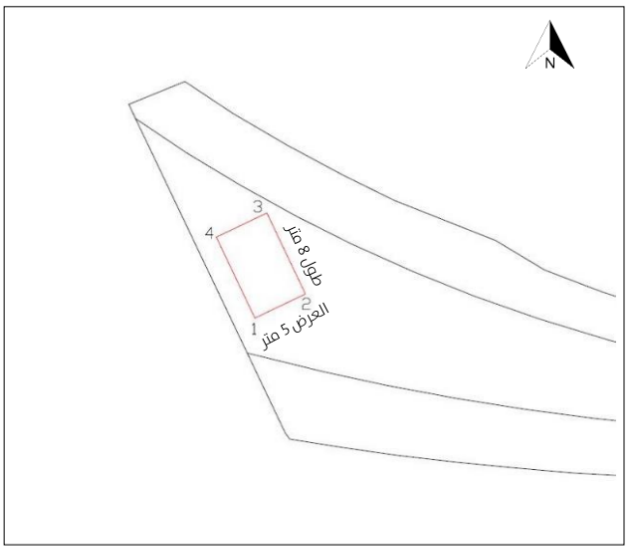
رقم التقرير:

التاريخ: 5 ربيع اول 1446هـ

اسم المالك	امانة منطقة الرياض		رقم الصك		رقم الرخصة	
اسم المستثمر		الجهة	شمال	شرق	جنوب	غرب
رقم العقد		الحدود	رصيف	رصيف	رصيف	رصيف
رقم القطعة		الابعاد	5م	8م	5م	8م
البلدية/الحي	القادسية	الارتدادات حسب الرخصة				
رقم المخطط		الارتدادات حسب الطبيعة				
مساحة الأرض		البروز				
نوع النشاط	صالة رياضية مقترحة	المباني القائمة	المساحة حسب الرخصة	المساحة حسب الطبيعة	الاستخدام حسب الرخصة	الاستخدام حسب الطبيعة
نوع البناء	-	الدور الارضي		40م2		
عدد الأدوار	-	الدور المتكرر				
حالة الموقع	-	ملاحق علوية				
		ملاحق ارضية				
الملاحظات						

إحداثيات القطعة

م	شرقيات	شماليات
1	682752.546	2746592.111
2	682757.059	2746594.264
3	682753.619	2746601.487
4	682749.106	2746599.334



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

محضر تسليم موقع

الموقع ووصفـــة			
اسـم المستثـــمر			
المنطـــقـــــة		البلديـــــــــة	
الحـــــــــي		رقـــم المخطط	
المساحة الكلية حسب الطبيعة			

الموقع على المصور الجوي	الموقع على الدليل الخرائطي

إقـــــــرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على بموجب المنافسة بغرض استخدامه في استثمار رقم ( ) لعام وعقد الإيجار رقم ( ) وتاريخ / /

عليه أقر أنا / الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ / / 14هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل المستثمر	ممثل أمانة منطقة الرياض
الاســم : .... **بصفتــه :** .... **التوقيـع :** .... **الختــم :**	**الاســم :** .... **التوقيـع :** .... **الختــم :** ....

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) 1441/06/29هـ.

3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاســـــم : .....

الوظيفة : .....

التوقيـع : .....

التاريخ : .....

التوقيع الختم

5/10 نموذج العقد

نموذج وثيقة عقد استثمار انشاء وتشغيل وصيانة (نادي رياضي متنقل) بالمخطط رقم 3253 بمنتزه القادسية

رقم العقـد: (/)

تاريخ العقد: (/ / هـ)

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

1) **الطرف الأول:** أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد معالي أمين منطقة الرياض فيصل بن عبد العزيز بن عياف

صندوق بريد: (11146) هاتف: (4140500) فاكس: (4140251)

البريد الإلكتروني: investment@alriyadh.gov.sa

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.

العنـــــوان الوطني:

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

الهـــــاتف: ( ) فاكـــــس: ( ) جـوال: ( )

البريد الالكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم ( ) لعام 2024 م وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم ( ) وتاريخ / / 14هـ 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:

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

المشـــــــــــروع: هو نادي رياضي متنقل ذو إنشاءات خفيفة المراد إنشاوه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر على الموقع والمحدد في العقد.

فترة التجديد والتجهيز: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجديد والتجهيز 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 كراسة الشروط والمواصفات التي طرح الموقع بموجبه للاستثمار والتي أطلع عليها المستثمر وقدم عرضه بموجبها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءً 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: الرياض — البلدية:

الحي: — الشارع:

رقم المخطط: — رقم العقار:

حدود العقار:

- شمال: — بطول:
- شرقاً: — بطول:
- جنوباً: — بطول:
- غرباً: — بطول:

❖ مساحة الموقع:

المادة الرابعة : الغرض من العقد :

استثمار الموقع الموضح بياناته أعلاه من قبل المستثمر في ممارسة نشاط (نادي رياضي متنقل ذو إنشاءات خفيفة لممارسة الأنشطة الرياضية) ولا يجوز استخدام الموقع لغير هذا الغرض.

المادة الخامسة : مدة العقد :

المدة الإجمالية للعقد 7 سنوات هجرية (سبعة سنوات هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد ، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة السادسة : فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره :

أ) **فترة التجديد والتجهيز:** (4 أشهر و6 ايام) (اربعة أشهر وستة ايام) وهي تعادل ما نسبته (5٪) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلُم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة ، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التجديد والتجهيز للمشروع، فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة الاجرة عن هذه الفترة.

ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها ستة سنوات و سبعة أشهر هجرية وأربعة وعشرون يوما وتمثل ما نسبته (95٪) من أصل مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والتجديد مباشرة.

المادة السابعة : قيمة الإيجار السنوي :

الإيجار السنوي للموقع (ريال) (فقط ريال) تُسدد أجرة السنة الأولى المستحقة الإيجار مقدماً عند توقيع العقد (وتدفع أجرة السنة الأولى عن فترة الاستثمار التالية لفترة التجهيز) أما أجور السنوات التالية فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجاريه جديدة .

سيتم زيادة (10٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس أخر قيمة إيجارية سنوية.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر :

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

1) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع بشكل رسمي 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 والتجديد.

4) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل الموقع حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسئولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا لتعليمات.

5) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص ، وفى حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص 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) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء ـ مياه ـ صرف صحي ـ هاتف وغيرها) على مسئوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الإستثمار والتخصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

7) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.

8) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.

9) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.

10) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشئون البلدية والقروية (سابقا) رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقي له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.

11) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد ، وعلى المستثمر إشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار و التخصيص لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا أُعتبر غاصب للموقع بلا سند ، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23هـ والتعميم الإلحاقي له رقم (45043) في 1427/7/25هـ في هذا الشأن.

12) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أياً منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي من العنوان أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني 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.

13) الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

المادة التاسعة: المنشآت المقامة على الموقع:

بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين ستؤول جميع المنشآت على الموقع إلى الأمانة بدون أي تعويض عنها وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم استلام الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله 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 أجرة 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 بدون عذر مقبول خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والتجديد.
- 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.
- إذا لم يقم المستثمر بتجديد الموقع محل العقد.
- طلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض 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 الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (218) في 1422/8/6هـ والتعميم الوزاري رقم (4/5367/وف) في 1423/1/25هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

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) 1441/06/29هـ 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 و التخصيص ، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق ،،،

المستثمر	أمين منطقة الرياض
.....	فيصل بن عبد العزيز بن عياف