



وكالة الاستثمار والنخيص

كراسات الشروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة كشك بالقطعة رقم (م ١) بالمخطط (٣٦٤٢) بشارع الأمير
سلطان بن عبدالعزيز الواقع بحي الجامعيين بمساحة قدرها (٣٥)م ٢



فهرس المحتويات

٤	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
٥	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٦	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى
٧	١. المقدمة
٩	٢. وصف العقار
١١	٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
١١	٣/٢ مكان تقديم العطاءات :
١١	٣/٣ موعد تقديم العطاءات :
١١	٣/٥ تقديم العطاء :
١١	٣/٦ كتابة الأسعار :
١٢	٣/٧ مدة سريان العطاءات :
١٢	٣/٨ الضمان :
١٢	٣/٩ موعد الافراج عن الضمان :
١٢	٣/١٠ مستندات العطاء :
١٤	٤. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء
١٤	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة :
١٤	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :
١٤	٤/٣ معاينة العقار :
١٦	٥. ما يحق للأمانة /البلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف
١٦	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :
١٦	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :
١٦	٥/٣ سحب العطاء :
١٦	٥/٤ تعديل العطاء :
١٦	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :
١٨	٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٨	٦/١ الترسية والتعاقد :
١٨	٦/٢ تسليم الموقع :
٢٠	٧. الاشتراطات العامة
٢٠	٧/١ توصيل الخدمات للموقع :
٢٠	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :



والتراخيص من البلدية

٢٠	٧/٣ الحصول على الموافقات والجهات ذات العلاقة :
٢٠	٧/٤ تنفيذ الأعمال :
٢٠	٧/٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر :
٢٠	٧/٦ حق الأمانة / البلدية في الإشراف :
٢٠	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :
٢١	٧/٨ التأجير من الباطن او التنازل عن العقد :
٢١	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية :
٢١	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن :
٢١	٧/١١ الغاء العقد للمصلحة العامة :
٢٢	٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :
٢٢	٧/١٣ أحكام عامة :
	تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢هـ).
٢٢	٧/١٤ ضريبة القيمة المضافة :
٢٤	٨. الاشتراطات الخاصة
٢٤	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:
٢٦	٩. الاشتراطات الفنية
٢٨	١٠. المرفقات والملاحقات
٢٩	٢/١٠ المخطط العام للموقع
٣٠	٣/١٠ محضر تسليم عقار
٣١	٤/١٠ إقرار من المستثمر



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحدودة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.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 وارقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

مستند	متردد
نموذج العطاء	١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢
أثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥
صورة شهادات الخبرة الخاصة بأنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري	٦
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وان يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي	٧
صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول	٨
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٩
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	١٠
صورة من شهادة الالتزام بالسعودة	١١
صورة اثبات العنوان الوطني	١٢
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	١٣



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة كشك بالقطعة رقم (١م) بالمخطط (٣٦٤٢) بشارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز الواقع بحي الجامعيين بمساحة قدرها (٣٥)م ^٢	اسم المشروع
هو ارض تحدد الأمانة او البلدية موقعها	العقار
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط المحدد	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
تقديم المستثمرين عطاءهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني http://www.furas.momra.gov.sa	المنافسة الالكترونية



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى

تاريخ الإعلان	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
أخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
اعلان نتيجة المزايدة	تحدهه الأمانة / البلدية.
موعد الاخطار بالتسوية	تحدهه الأمانة / البلدية.
تاريخ عقد لمن ترسوا على المزايدة	خلال خمسة عشر (١٥) يوماً من تاريخ اشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يُرسل له اشعار نهائي ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر (١٥) يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد .
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم اشعاره خطياً وتحسب مدة سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار .
موعد سداد اجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد .



١. المقدمة

ترغب أمانة منطقة حائل في طرح مزايمة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصصة لإقامة إنشاء وتشغيل وصيانة كشك بالقطعة رقم (م١) بالمخطط (٣٦٤٢) بشارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز الو اقع بحي الجامعيين بمساحة قدرها (٣٥)م٢ وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايمة .

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 بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها .

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايمة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بأمانة منطقة حائل وتقديم الاستفسارات مكتوبا: للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات



القسم الثاني :

وصف العقار



٢. وصف العقار

تجاري			نوع النشاط
كشك كوفي شوب لبيع المشروبات والمأكولات الخفيفة.			مكونات النشاط
موقع العقار			
	الحي	حائل	المدينة
٣٦٤٢	رقم المخطط	الأمير سلطان	الشارع
١م	رقم العقار		
حدود العقار			الموقع
موضح بالكروي اسفل الكراسية	بطول	موضح بالكروي اسفل الكراسية	شمالاً
موضح بالكروي اسفل الكراسية	بطول	موضح بالكروي اسفل الكراسية	جنوباً
موضح بالكروي اسفل الكراسية	بطول	موضح بالكروي اسفل الكراسية	شرقاً
موضح بالكروي اسفل الكراسية	بطول	موضح بالكروي اسفل الكراسية	غرباً
ارض فضاء			نوع العقار
	مساحة المباني	٢م٣٥	مساحة الأرض
	نوع البناء		عدد الادوار

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



القسم الثالث :

إشتراطات دخول المزايد والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١/٢ " سرية المعلومات "جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة .

٣/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي .

٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الاصلية المستلمة من الموقع الإلكتروني وتسلم عن طريق الموقع الإلكتروني

www.furas.momra.gov.sa

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 الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٣/٣ موعد تقديم العطاءات :

يجب ان يقدم العطاءات في الموعد المحدد غي بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني، او يسلم بغير الجهة المحددة أعلاه .

٣/٤ موعد فتح المظاريف :

الموعد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل او التمديد في الإعلان عن ذلك .

٣/٥ تقديم العطاء :

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة او كتابة المداد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها .

٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، ام الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه .

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب ارفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، او مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند اعداد عطاءه ان يراعي ما يلي :

٣/٦/١ ان يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له اجراء أي تعديل، او ابداء أي تحفظ عليها او القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة او مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك .

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء ارقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي .



او المحو، او الطمس، واي

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط،

تصحيح او تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه .

٣/٧ مدة سريان العطاءات :

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه وحتى نهاية مدة سريان العطاء .

٣/٨ الضمان :

٣/٨/١ يجب ان يقدم مع العطاء ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة ايجار سنة واحدة ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وان يكون واجب الدفع عند او طلب من الأمانة او البلدية، دون الحاجة الى ائذار او حكم قضائي، كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ اخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة .

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، او تكون قيمة الضمان به اقل من قيمة ايجار سنة واحدة، او يكون خطاب الضمان مقدم بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .

٣/٩ موعد الافراج عن الضمان :

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

٣/١٠ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء ورفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، او ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع اثبات تاريخ التوقيع .

٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، او وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء . وإذا كان المستثمر شركة يجب ارفاق ما يثبت ان المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

٣/١٠/٤ صورته من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

٣/١٠/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣/٩ أعلاه

٣/١٠/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر

ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بمها ورد بها، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه .



القسم الرابع:

واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء



٤. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايده:

في حال غموض او عدم وضوح أي بند من بنود المزايده، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية خطياً للحصول على الايضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المجدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمس أيام قبل الموعد المجدد لفتح المظاريف، ولن يعول على اية استفسارات او إجابات شفوية .

٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه ان يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وان يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به .
 ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء او الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والاعمال المتعلقة به .



القسم الخامس :

مايقق للأمانة / البلدية وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات :

يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.

٥/٤ تعديل العطاء :

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة .



القسم السادس :

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

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

٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ويكون تسليم الموقع عن طريق إدارة الإنشاءات الاستثمارية .

٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار .



القسم السابع :
الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع :

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

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ :

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

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

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

٧/٤ تنفيذ الاعمال :

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

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة

٧/٦ حق الأمانة / البلدية في الإشراف :

٧/٦/١ الأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتلاخيص اللازم .

٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

٧/٧ 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 .



العقد :**٧/٨ التأجير من الباطن او التنازل عن**

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

٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية :

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

١- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال

أو الممتلكات العامة والخاصة .

٢- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار .

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

٤ - وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق .

٥ - وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ .

٦- توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته .

٧- توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، و مواد العناية بالجروح .

٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة :

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



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

٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/ البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة / البلدية .

٧/١٣ أحكام عامة :

٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها .

٧/١٣/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

٧/١٣/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

تخضع هذه المنافسة للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢) هـ.

٧/١٤ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد .



القسم الثامن:

الاشتراطات الخاصة



٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (١٠ سنوات) (عشرة سنوات) 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 الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

***يلتزم المستثمر بزيادة قيمة الايجار المذكورة بالعقد بنسبة (١٠%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.**

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠%) للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/١ استبدال الموقع بموقع بديل:

يحق للأمانة/للبلدية استبدال الموقع المحدد بمراسلة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

١. إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
 ٢. إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
 ٣. 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.

٨/٢ وضع لوحة على الكشك:

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

٨/٣ المنطقة المحيطة بالكشك:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام الكشك، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الكشك.

٨/٤ الصيانة:

٨/٧/١ يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكشك وصيانتها بصفة دورية.

على المستثمر العمل على نظافة منطقة الكشك ونقل النفايات والمخلفات



القسم التاسع :

الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ اشتراطات التصميم والإنشاء :

يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:

١. يمكن أن يكون الكشك مربعاً، أو مستطيلاً، أو خماسي، أو دائري الشكل، وإذا كان الكشك مستطيلاً يجب ألا يتجاوز الفرق بين الطول والعرض متراً واحداً.
٢. يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبني فيه.
٣. نسبة البناء في الموقع للكشك ١٠٠% والارتدادات لا توجد
٤. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن ٤ متر ولا يقل عن ٢,٥ متر.
٥. يجب أن يكون للكشك (٢ شبك) شباكين خدمة على الأقل، أحدهما لخدمة السيارات، والآخر لخدمة الأفراد، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مقاسة على محيط الكشك.
٦. يجب أن يجهز الكشك بالإتارة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
٧. يجب إنشاء قاعدة من الخرسانة بارتفاع يتراوح من متر إلى متر ونصف و عرض ٣٠ سم يرتكز عليها الهيكل بأبعاده.

٩/٢ اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك:

يجب توافر الاشتراطات التالية:

- ٩/٢/١ الهيكل من الألمونيوم الأبيض والحشو من الفيبرجلاس والواجهات الأمامية قواطع زجاجية، في الوسط المتحرك سحاب، أما الجوانب فقاطع زجاجي واحد.
- ٩/٢/٢ السقف من الفيبر جلاس جمالون ثنائي وفيه بروز ٠,٥ سم من كل اتجاه.
- تكون سماكة الدهان للكشك (الجيل كوت) بمعدل لا يقل عن ٠,٥ سم ويراعى أن تكون الطبقة الخارجية (فيل مات) ملاصقة لطبقة الجيل كوت.

٩/٣ اشتراطات الفايرجلاس :

- ٩/٢/٣ يكون سمك ألواح الفيبرجلاس ٦ مم كحد أدنى.
- ٩/٢/٤ يكون سمك ألواح الفاير جلاس المزدوجة والمحشوة ٤٥ مم كحد أدنى.
- ٩/٢/٥ تكون منتجات الفاير جلاس مقاومة للحريق
- ٩/٢/٦ تكون كمية الألياف الزجاجية في الخليط بمعدل لا يقل عن ٣٠%

٩/٤ اشتراطات التجهيز :

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

٩/٥ اشتراطات الدفاع المدني :

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



القسم العاشر:

المرفقات " الملاحق "



١٠. المرفقات والملاحقات

١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (لعام ١٤٤٦ هـ الخاصة ب إنشاء وتشغيل وصيانة

كشك بالقطعة رقم (م) بالمخطط (٣٦٤٢) بشارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز الو واقع بحي الجامعيين بمساحة قدرها (٣٥)م^٢

نموذج (١)

سعادة المشرف العام على وكالة الاستثمار والتخصيص

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة كشك بالقطعة رقم

(١م) بالمخطط (٣٦٤٢) بشارع الأمير سلطان بن عبدالعزيز الو واقع بحي الجامعيين بمساحة قدرها (٣٥)م^٢ 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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي : **علماً بأنه سيتم**

زيادة الأجرة السنوية بنسبة ١٠% بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد		قيمة الأجرة سنوياً (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابةً	رقماً	كتابةً

قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن

(٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول

المؤسسة اسم الشركة				
				رقم السجل التجاري
			بتاريخ	صادر من
			جوال	هاتف
			الرمز البريدي	ص.ب
			تاريخ التقديم	فاكس
				العنوان


دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات .



٢/١٠ المخطط العام للموقع


(الرسم الكروي للموقع)

صورة جوية توضح الموقع العام بالنسبة للجوارين




الموقع العام بالنسبة للمدينة

المخطط البيئي

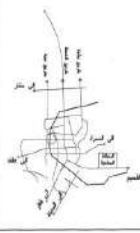


الموقع العام بالنسبة للمدينة

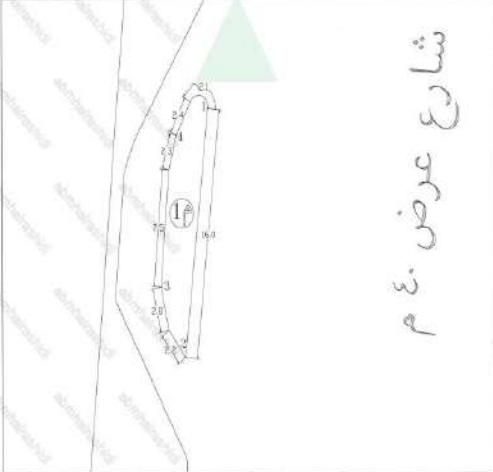
القطاع العمراني



الموقع بالنسبة لمنطقة حائل



التصميم



شارع عرض ٤٠ م

الأحداثيات

E	N	
764841.1110	3044341.5054	1
764839.3010	3044325.6325	2
764837.4106	3044330.1353	3
764838.6281	3044339.7833	4

حدود الموقع للقطعة م ١

الاطوال	الحدود	الجهة
٢١٠ م	رصيف	الشمال
٢١٢ + ٢٠٨ م	رصيف	الجنوب
٣٦ م	شارع عرض ٤٠ م	الشرق
٢١٤ + ٢٠٣ + ٧٥٥ م	رصيف	الغرب

مساحة الموقع م ١ = ٣٥ م^٢

مخطط الموقع على الخريطة وتاريخه يتبع جدول من المخطط

مهندس: *محمد بن محمد الشرا*

ملاحظات:

- 1- الموقع يقع ضمن المنطقة المخصصة للبناء السكني.
- 2- الموقع يقع ضمن المنطقة المخصصة للبناء السكني.
- 3- الموقع يقع ضمن المنطقة المخصصة للبناء السكني.
- 4- الموقع يقع ضمن المنطقة المخصصة للبناء السكني.

ملاحظات:

الرقم	الوصف	التاريخ
١	مخطط الموقع	٢٠١٥/٠٥/١٠
٢	مخطط الموقع	٢٠١٥/٠٥/١٠
٣	مخطط الموقع	٢٠١٥/٠٥/١٠
٤	مخطط الموقع	٢٠١٥/٠٥/١٠



٣/١٠ محضر تسليم عقار

أقرانا المستأجر النشاط (.....)
 إقرار/ حيث اجرت امانة حائل على المستأجر العقار الموضح معلومات
 عنه أعلاه بغرض استخدامه (.....)
 عليه اقرانا الموقع ادناه بأني قد استلمت بموجب هذا
 المحضر العقار المكتوب في يوم بتاريخ ١٤ هـ.
 بعد ان قمت بمعاينة تامة نافية للجهالة شرعاً و أني قبلته على حالته تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

المستثمر :

ممثّل الأمانة :

..... الاسم :

..... الإدارة :

..... التوقيع :

..... الاسم :

..... التوقيع :



٤/١٠ إقرار من المستثمر

اقر المستثمر بما يلي :

- ١_ اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .
- ٢_ اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص :
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ هـ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ هـ وتاريخ ١٤٤١/٢٢/١٢ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة .
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ هـ في ٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ هـ في ٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية .
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٧٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية .
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة .
- ٣_ أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

.....

الوظيفة :

.....

التوقيع :

.....

التاريخ :

.....

الختم :

.....

