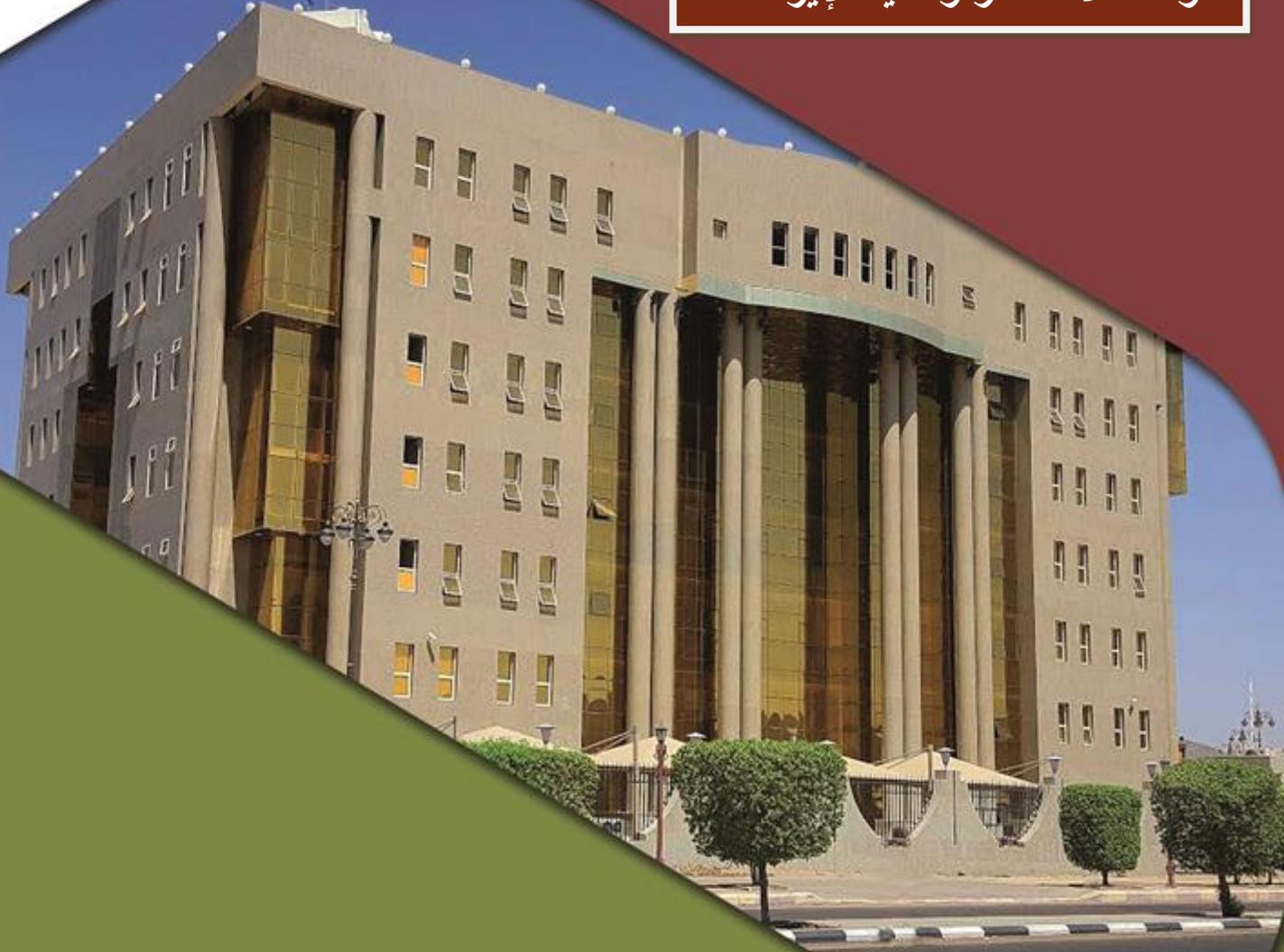




المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



تجهيز وإدارة وتشغيل وصيانة مركز الفعاليات
والمؤتمرات بطريق الملك عبد العزيز

كراسة شروط ومواصفات المعارض والمهرجانات والمؤتمرات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	١٢
	٣/١ من يحق له دخول المزايمة	١٣
	٣/٢ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٥ تقديم العطاء	١٣
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٨ الضمان	١٤
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٧
	٤/٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	٥/١ إلغاء وتعديل الشروط ومواصفات	١٩
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥/٣ سحب العطاء	١٩
	٥/٤ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦/١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦/٢ تسليم الموقع	٢١

كراسة شروط ومواصفات المعارض والمهرجانات والمؤتمرات

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	الإشتراطات العامة	٧
٢٣	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٣	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٣	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٣	٧/٤ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٣	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٣	٧/٦ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٣	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٤	٧/٨ متطلبات السلامة والأمن	
٢٤	٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٤	٧/١٠ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٤	٧/١١ أحكام عامة	
٢٦	الإشتراطات الخاصة	٨
٢٧	٨/١ مدة العقد	
٢٧	٨/٢ فترة التجهيز	
٢٧	٨/٣ تنظيم وتجهيز ساحة العرض	
٢٧	٨/٤ أجهزة الصراف الآلي	
٢٧	٨/٥ مواقف السيارات	
٢٧	٨/٦ تأمين مكاتب للأجهزة الرقابية	
٢٨	٨/٧ نظافة الساحة	
٢٨	٨/٨ مواعيد العمل	
٢٨	٨/٩ تسجيل بيانات العارضين	
٢٨	٨/١٠ حراسة ساحة العرض	
٢٨	٨/١١ التقارير	
٢٨	٨/١٢ اللوحات الإعلانية	
٣٠	الإشتراطات الفنية	٩
٣١	٩/١ اشتراطات الخيمة	
٣١	٩/٢ اشتراطات التمديدات الكهربائية	
٣٢	٩/٣ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	

كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات والمؤتمرات

الصفحة	المحتويات	م
٣٤	المرفقات	١٠
٣٥	نموذج العطاء	١٠/١
٣٦	المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	١٠/٢
٣٧	نموذج تسليم العقار	١٠/٣
٣٨	إقرار المستثمر	١٠/٤
٣٩	نموذج العقد	١٠/٥

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر او 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 الإلكتروني المشار اليه .

هل مختوم؟	هل مرفق؟	المستند	مسلسل
		نموذج العطاء	١
		توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).	٢
		إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.	٣
		صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).	٤
		صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)	٥
		الترخيص بتنظيم المهرجانات والمعارض.	٦
		خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٧
		كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها	٨

ب. تعريف المفردات الواردة بمراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو مركز الفعاليات والمؤتمرات المراد تجهيزه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر بالموقع لاستغلاله في المناسبات.
العقار:	هو مركز قائم تابع للأمانة، وهو خاص بتجهيز وإدارة وتشغيل وصيانة مركز الفعاليات والمؤتمرات بطريق الملك عبد العزيز
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخص لهم بمزاولة نشاط إدارة وصيانة وتشغيل المهرجانات والمعارض.
مقدم العطاء:	بقصد به الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/ البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
المراسة	مراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب **أمانة / منطقة نجران** في طرح مزايده عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لتجهيز وتشغيل وإدارة وصيانة مركز الفعاليات والمؤتمرات (مبنى قائم) بنظام مشاركة الأرباح وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايده.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة 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 المزايده، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بالطريقة التالية:
التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: وكالة **الاستثمارات وتنمية الإيرادات**

تليفون: ٠١٧٥٢٣٢٢٤٧ تحويلة ٦٠٠٠



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

تجهيز وإدارة وتشغيل وصيانة مركز الفعاليات والمؤتمرات		نوع النشاط
مركز الفعاليات والمؤتمرات		مكونات النشاط
المدينة نجران	الحي طريق الملك عبد العزيز	موقع العقار
الشارع طريق الملك عبد العزيز		حدود العقار
رقم المخطط ٤١/ن/١٤٣٠	رقم العقار مركز	
شمالاً: طريق عرض ١٥ متر		
جنوباً: مواقف سيارات طريق الملك عبد العزيز		
شرقاً: شارع عرض ١٥ متر		نوع العقار
غرباً: شارع عرض ٢٠ متر		
مبنى قائم		مساحة الأرض
٣٤٥٠٠ متر مربع		

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٣. اشتراطات دخول المزايده والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:
يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المعارض التقديم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.
- ٣/١ مكان تقديم العطاءات:
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمه باسم سعادة أمين / **أمانة منطقة نجران** وبحيث يتم تسليمها باليد **وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات** في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
أمانة/ بلدية **نجران**
مدينة **نجران**
ص. ب الرمز البريدي
- ٣/٢ موعد تقديم العطاءات:
٣/٢ **يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.**
- ٣/٣ موعد فتح المظاريف:
٣/٣ **الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص**
تقديم العطاءات:
٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
٣/٥/٢ 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 مصدقا من الغرفة التجارية أو مصحوبا بوكالة شرعية.
يقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً **ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء**
- ٣/٦/١ في 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.
- ٣/٤ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
- ٣/٦/٢ أن يقدم السعر بالنسبة المئوية 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.
- ٣/٦/٣ تدون الأسعار بنسبة الدخل من المشروع في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٦/٤ 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.
- ٣/٥ مدة سريان العطاء:
- 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.**
- ٣/٦ الضمان:
- ٣/٨/١ **يجب أن يُقدم ضمان بنكي بقيمة ٢٠٠.٠٠٠ (مئتا ألف ريال)، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.**
- ٣/٨/٢ **يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٠٠.٠٠٠ (مئتا ألف ريال)، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.**
- ٣/٧ موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣/٨ مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع وضع تاريخ التوقيع.
- ٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (إذا كان المتقدم شركة أو مؤسسة).
- ٣/١٠/٤ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣/١٠/٥ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة
الشروط والمواصفات بموجبه.

٣/١٠/٦

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



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضيه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الإلتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية 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.
- ٤/٣ معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.
- ٤/٤ أن لا يقل متوسط آخر خمس سنوات من إجمالي أصول الشركة أو المؤسسة المتقدمة عن ثلاثة (٣) ملايين ريال سعودي مع تدعيم ذلك بتقرير مالي من مكتب محاسب معتمد.
- ٤/٥ أن لا يقل متوسط إجمالي الإيرادات السنوية للشركة أو المؤسسة المتقدمة للثلاث سنوات الماضية عن مليون ريال سعودي.
- ٤/٦ أن تسلم دفاتر المحاسبة لمكتب محاسبي معتمد.
- ٤/٧ أن تكون هناك مشاريع مشابهة منفذة.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٥. ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
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 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.
- 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 كتابةً.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف..
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من
صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:**
- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢/١/٦ 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.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة/ 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.
- 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.
- ٦/٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٧. الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإدارة والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
١/٤/٧ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
٢/٤/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التجهيز بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٧/٥ **استخدام العقار للغرض المخصص له:**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٦ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
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.
- ٧/٧ **موعد سداد الأجرة السنوية:**
تسدد النسبة الخاصة بالأمانة مع نهاية السنة التعاقدية وبناءً على البيانات الصادرة من مدقق الحسابات الخاص بالمشروع بعد مراجعة الأمانة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.
- ٧/٨ **متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
١/٨/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٢/٨/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٣/٨/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأى 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٧/٩ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

١/٧/٩ يحق للأمانة/ البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة التجهيزات المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
٢/٧/٩ في حال عدم تشغيل المبني خلال (٣) أشهر من تسليم الموقع يحق للأمانة فسخ العقد
٣/٧/٩ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٤/٧/٩ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/ البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٥/٧/٩ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٦/٧/٩ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد
٧/٧/٩ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٨/٧/٩ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

٧/١٠ تسليم الموقع للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٠/٧ 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 غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
٢/١٠/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
٣/١٠/٧ يتم استلام الموقع بناءً على محضر استلام يحتوي على مكونات المبني القائم وتجهيزاته ويلتزم المستثمر بضمان سلامة العقار ومحتوياته.

٧/١١ أحكام عامة:

١/١١/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
٢/١١/٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
٣/١١/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
٧/١١/١ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ.

٧/١١/٢ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي النسبة المحددة على المستثمر الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية،



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

ويتم سدادها في وقت سداد النسبة المحددة وفي حال التأخير
يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد النسبة
المحددة سنوياً حسب بنود العقد



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٨. الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ **مدة العقد:**
مدة العقد (٥ سنوات) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة وغير قابل للتجديد.
- ٨/٢ **فترة التجهيز:**
يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.
- ٨/٣ **تنظيم وتجهيز المبني ومرافقه:**
يلتزم المستثمر بما يلي
١/٣/٨ تشغيل الخدمات المساندة اللازمة من: دورات مياه، ومطاعم، ومصلى، ووحدة إسعاف
٢/٣/٨ يلتزم المستثمر بعمل صيانة دورية كل ثلاثة أشهر للمبني وتقديم تقرير فني بذلك للأمانة.
٣/٣/٨ تهيئة وتجهيز الساحة بأن تكون مظلمة وصالحة للعرض
٤/٣/٨ اختيار وتوزيع الأماكن بين العارضين.
٥/٣/٨ تنظيم الدخول إلى المعرض.
٦/٣/٨ يحق للأمانة الاستفادة من ٣٠ يوم خلال العام للمناسبات الخاصة بالأمانة بمعدل ٣ أيام بالشهر على الأقل.
- ٨/٤ **أجهزة الصراف الآلي:**
يمكن السماح للمستثمر بتركيب أجهزة صراف آلي في ساحة العرض مع مراعاة التخطيط ومتطلبات السلامة، ويتم التنسيق في ذلك مع الجهات ذات العلاقة.
- ٨/٥ **مواقف السيارات:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
١/٥/٨ تخصيص مواقف لسيارات الزوار وسيارات العارضين على أن يكون كل منهما منفصلا عن الآخر.
٢/٥/٨ تنظيم المواقف بما يسهل حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- ٨/٦ **تأمين مكاتب للأجهزة الرقابية:**
يلتزم المستثمر بتأمين مكاتب كامل تجهيزاتها الضرورية في ساحة المهرجان لمندوبي الجهات الرقابية ذات العلاقة (الأمانة/ البلدية - الشرطة-) لأداء مهامها في الرقابة والإشراف أثناء فترة العرض.
- ٨/٧ **صيانة و نظافة الساحة:**
١/٨/٧ . أن تكون هناك صيانة دورية للمبني.
- ٢/٨/٧ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بنظافة الموقع طوال فترة العقد

- ٨/٨ مواعيد العمل:**
يلتزم المستثمر بأن تكون مواعيد البيع بساحة العرض في المواعيد التي تحددها الأمانة/البلدية.
- ٨/٩ تسجيل بيانات العارضين:**
على المستثمر تسجيل بيانات سيارات العارضين الواردة للسياسة، والجهة الواردة منها، وحمولة السيارة، مع مراعاة فصل مكان دخول سيارات العارضين عن سيارات زوار الساحة.
- ١٠/٨ حراسة ساحة العرض:**
يلتزم المستثمر بتوفير حراسات امنية لكامل الموقع بما فيه المبني ومرافقه والساحة.
- ١١/٨ التقارير:**
يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً عن الكميات الواردة لساحة العرض من الأصناف المتعلقة بالمعرض/ المهرجان، وإجمالي الكميات خلال فترة العرض، وعدد العارضين.
- ١٢/٨ اللوحات الإعلانية:**
لا يسمح إقامة لوحات إعلانية خارج الخطة الاستثمارية للمدينة وعدم إقامة فعاليات ومهرجانات الا بعد اخذ موافقة الجهات ذات العلاقة.
- ١٣/٨ الوظائف المطلوبة:**
يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على ان يتم اخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي مع احقية الأمانة في مراجعة الحسابات وقبولها او رفضها.
- يلتزم المستثمر بتقديم تقارير دورية بحسابات عوائد المشروع كل ثلاثة أشهر ومراجعتها مع الأمانة.
- ١٤/٨ التجهيزات المطلوبة:**
يلتزم المستثمر باستكمال التجهيزات الخاصة بالمركز وقاعات الفعاليات والمؤتمرات وما يحتويه المركز من مرافق لضمان تشغيل المركز بأعلى جودة تحت اشراف الأمانة



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ اشتراطات الخيمة:

- في حالة قيام المستثمر بنصب خيمة لتظليل الساحة يجب توافر الاشتراطات التالية:
- ١/١/٩ يجب ألا تقل ارتدادات الخيمة على الشوارع المحيطة عن المسافات المسموح بها في نظام البناء بالمنطقة.
- ٢/١/٩ تنصب الخيمة بحيث تكون مفتوحة بالكامل من الجهة الأمامية والخلفية حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٣/١/٩ التأكد من سلامة الأعمدة الرئيسية للخيمة وتثبيتها بشكل جيد بحيث تكون من الحديد، وتكون مقاومة للحريق لمدة لا تقل عن ساعة، ويعمل على تثبيتها جيدا.

٢/٩ اشتراطات التمديدات الكهربائية:

- ١/٢/٩ تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٢/٢/٩ دفن الكابل تحت الأرض بعمق لا يقل عن ٥٠ سم والتمديدات الكهربائية داخل الخيمة بعمق لا يقل عن ٢٥ سم.
- ٣/٢/٩ أن تكون جميع التمديدات الكهربائية داخل مواسير عازلة وأن تتناسب سماكة الأسلاك مع الحمل الكهربائي.
- ٤/٢/٩ تركيب لوحة قواطع فرعية بسعات تيار مناسبة للأحمال الفردية المطلوبة، ولها قاطع عمومي من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار.
- ٥/٢/٩ فصل الإنارة الخارجية للموقع عن الإنارة الداخلية للخيمة مع توفير إنارة طوارئ موزعة في الخيمة (واحدة لكل ٥٠ متر مربع) وخاصة على المخارج.
- ٦/٢/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧/٢/٩ يجب تأريض جميع دوائر الكهرباء (إنارة - قوى) والأجهزة الكهربائية، كما يجب عمل أرضي للوحة وتوزيع الكهرباء، وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم الحديدية المستخدمة.
- ٨/٢/٩ مراعاة عدم ملامسة المصابيح الكهربائية لسقف أو جدار الخيمة.
- ٩/٢/٩ أن يكون الربط لجميع الأجهزة مباشرة مع المصدر الرئيسي وليس عن طريق المآخذ العادية (الأفياش).
- ١٠/٢/٩ في حالة استخدام مولد كهربائي يجب ألا تقل المسافة بينه وبين الخيمة عن ٥٠ مترا.
- ١١/٢/٩ أن يتم عمل التمديدات الكهربائية من قبل أشخاص مؤهلين بإشراف مهندس من شركة الكهرباء ومندوب الدفاع المدني.

٣/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١/٣/٩ يجب تأمين طفايات حريق مناسبة مع مساحة الخيمة (طفاية ثاني أكسيد الكربون ٦ كجم/١٠٠ متر مربع) بحيث تكون جميع الطفايات في مكان آمن بجوار البوابة الرئيسية تحت إشراف الحارس مباشرة.
- ٢/٣/٩ يجب الحصول على تصريح تشغيل من الدفاع المدني بعد تنفيذ أية تعديلات أو إضافات خلاف ما هو مصرح به ويكون ذلك على مسؤوليته الكاملة.
- ٣/٣/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المعارض والمهرجانات
والمؤتمرات

١٠. المرفقات "الملاحق"

١/١٠ نموذج العطاء

المحترم.

سعادة أمين منطقة نجران

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم طرح مشروع استثمار في مدينة نجران (مركز الفعاليات والمؤتمرات) بطريق الملك عبد العزيز

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 لاستثمار المشروع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضح في الجدول التالي:

النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل المشروع (%)	
رقما	كتابة

- قيمة العوائد السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.
- المستثمر يتحمل كامل تكاليف رسوم التيار الكهربائي والخدمات العامةالخ سواء من الأمانة او بعداد مستقل
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي وفقاً لما تم النص عليه في كراسة الشروط والمواصفات (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

الختم الرسمي

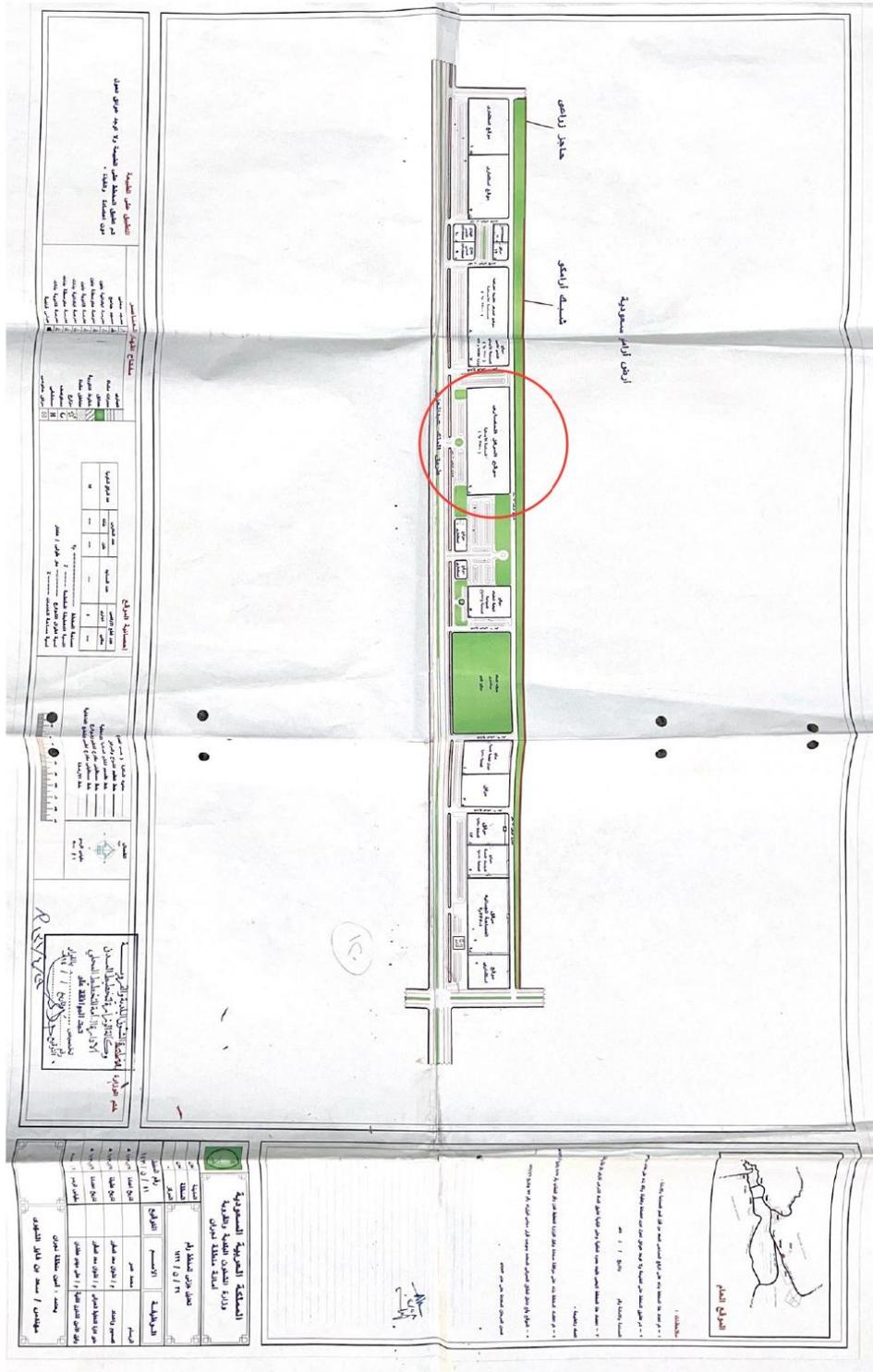
التوقيع:

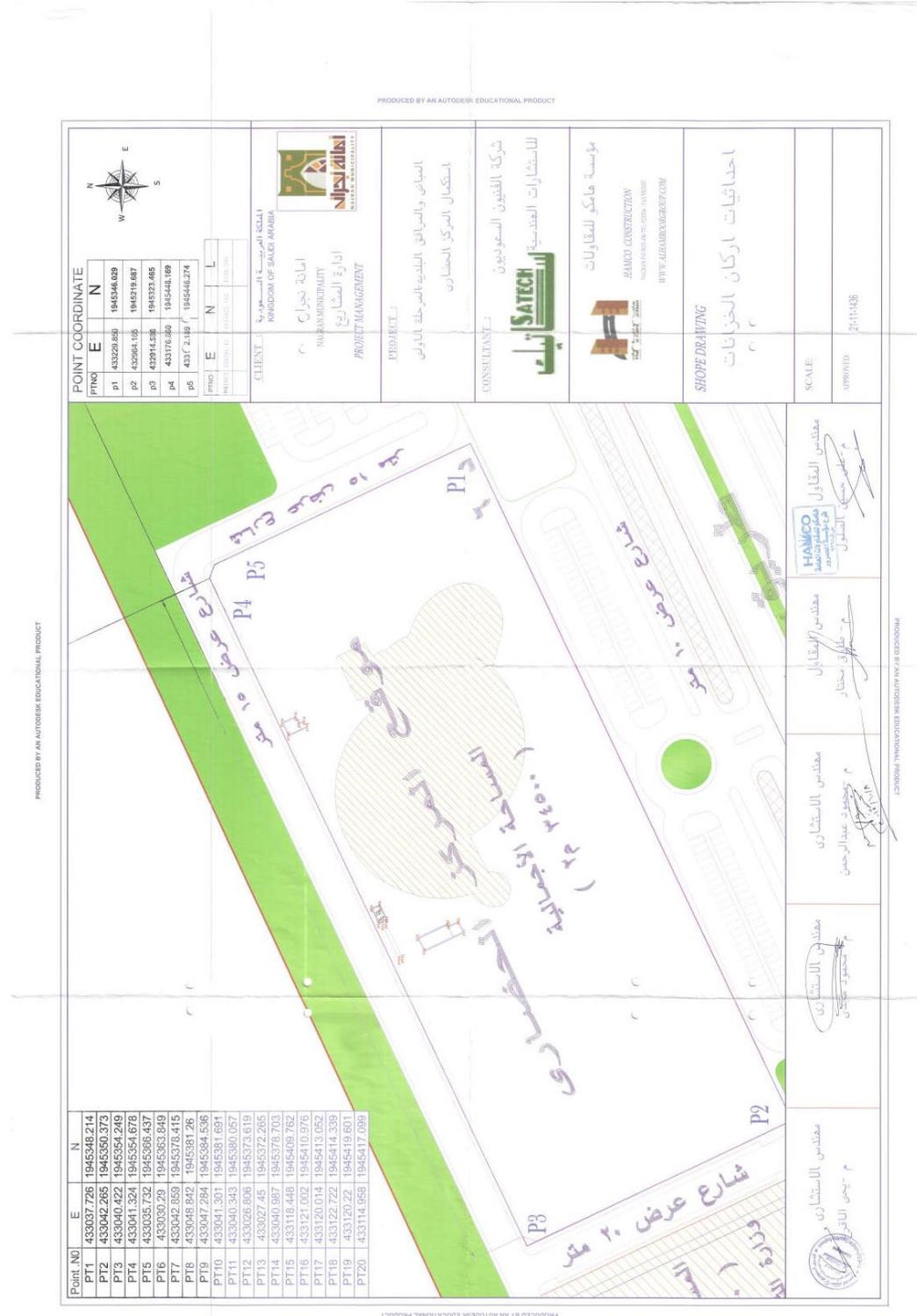
التاريخ:



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

١٠ / ٢ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)







٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. 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 ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع