



المملكة العربية السعودية

وزارة البلديات والإسكان

أمانة منطقة حائل

بلدية مدينة الكهفة

## كراسة شروط ومواصفات كوفي شوب

تأجير موقع استثماري كوفي شوب في مدينة الكهفة  
بمساحة قدرها (25 متر مربع )

## كراسة شروط ومواصفات كوفي شوب

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

## كراسة شروط ومواصفات

## كوفي شوب

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

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

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

| م | المستند                                                                                                    | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| 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 (في حالة الشركات والمؤسسات) |          |           |
| 4 | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)                                            |          |           |
| 5 | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                     |          |           |
| 6 | صورة الهوية الشخصية ( في حالة الأفراد)                                                                     |          |           |
| 7 | صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل كوفي شوب.                                                           |          |           |
| 8 | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                                      |          |           |
| 9 | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                          |          |           |

### أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني  
furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

|              |                                                                                                                                       |
|--------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:     | هو كوفي شوب بالمجمع التجاري المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.                                                 |
| العقار :     | هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها كوفي شوب.                                                                     |
| المستثمر:    | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل كوفي شوب.                                                                             |
| مقدم العطاء: | هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.                                                                |
| المنافسة:    | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزاييدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة:     | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                               |

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

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





## كراسة شروط ومواصفات كوفي شوب



## 1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية مدينة الكهفة في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل كوفي شوب التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها , ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

1. ا لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بلدية مدينة الكهفة وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: تنمية الاستثمارات .

تليفون: 5671553/ تحويله/ 101

2. فاكس: 016 /5671552



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

## 1. وصف العقار

## 2. وصف العقار

|               |                                            |
|---------------|--------------------------------------------|
| نوع النشاط    | كوفي شوب                                   |
| مكونات النشاط |                                            |
| موقع العقار   | مدينة الكهفة                               |
|               | طريق العام                                 |
|               | رقم المخطط 105 . ك                         |
|               | رقم العقار: كوفي                           |
| حدود العقار   | شمالاً : ارض فضاء بطول / 5 م               |
|               | جنوباً : ارض فضاء بطول / 5 م               |
|               | شرقاً : ارض فضاء بطول / 5 م                |
|               | غرباً : طريق العام –إمام الحديقة بطول/ 5 م |
| نوع العقار    | ارض فضاء                                   |
| مساحة الأرض   | 25متر مربع                                 |
| مساحة المباني | 70%                                        |
| عدد الأدوار   | 1                                          |
| نوع البناء    | هيكلي                                      |

الخدمات بالعقار:

---



---



---



---



---

بيانات أخرى:

---



---



---



---



---



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

## 2. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

## 1. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 1/3 من يحق له دخول المزايدة:**  
يجق للأفراد والمستثمرين السعوديين التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 2/3 مكان تقديم العطاءات:**  
تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية. وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
أمانة/ بلدية .....  
مدينة .....  
ص. ب .....  
الرمز .....  
البريدي .....
- 3/3 موعد تقديم العطاءات:**  
يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ..... ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- 4/3 موعد فتح المظاريف:**  
الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية
- 5/3 تقديم العطاء:**  
1/5/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته  
2/5/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.  
3/5/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 6/3 كتابة الأسعار:**  
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:  
1/6/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
2/6/3 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.
- 7/3 **مدة سريان العطاء:**  
مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 8/3 **الضمان:**  
1/8/3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتديد عند الحاجة.
- 2/8/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 9/3 **موعد الإفراج عن الضمان:**  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 10/3 **مستندات العطاء:**  
يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
1/10/3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
2/10/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري إذا كان المقدم شركة أو مؤسسة.  
4/10/3 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.  
5/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).  
6/10/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/البلدية الرسمي موقعة من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 1/3 من يحق له دخولا للمزايدة: 3/1/1

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل الفنادق التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذي نعليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3/1/2

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي

3/1/3

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

#### 2/3 لغة العطاء:

لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر 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. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من **البلدية** والمختومة بختمها باسم رئيس بلدية مدينة الكهفة وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة تنمية الاستثمارات في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم

#### 4/ موعد تقديم العطاءات:

#### 3/6 تقديم العطاء:

##### تقديم العطاء:

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

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.

4/6/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية السباب 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

### 3/7 كتابة الاسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي :  
1/7/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
2/7/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.  
3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 3/8 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 3/9 الضمان:

1/9/3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 25% ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.  
2/9/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 4/3 موعد الإفراج عن الضمان :

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

### 5/3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :  
1/11/3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
2/11/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.  
3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.  
4/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  
5/11/3 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.  
6/11/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).  
7/11/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر

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



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

### 3. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

## 2. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- 1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/ البلدية في استبعاد العطاء.
- 2/4 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 كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- 3/4 معاينة العقار:**  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

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

### 3. ما يحق للأمانة/ البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 1/5 **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة/ البلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 2/5 **تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يحق للأمانة/ البلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 3/5 **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- 4/5 **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.
- 5/5 **حضور جلسة فتح المظاريف :**  
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. و لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

## 5. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

#### 4. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

- 1/6 الترسية والتعاقد:**
- 1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/بلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3/1/6 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.
- 2/6 تسليم الموقع:**
- 1/2/6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 2/2/6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

## 6. الاشتراطات العامة

#### 4. الاشتراطات العامة

- 1/7 توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - 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.
- 2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 3/7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع كوفي شوب قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 4/7 تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء كوفي شوب إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، وأنقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 6/7 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 1/6/7** للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 2/6/7** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3/6/7** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة فبالنصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

- 4/6/7 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.
- 7/7 **تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:**  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ كوفي شوب ومطابقته للمواصفات.
- 8/7 **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.
- 9/7 **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه أو 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 التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 10/7 **موعد سداد الأجرة السنوية:**  
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 11/7 **متطلبات السلامة والأمن:**  
يلتزم المستثمر بما يلي:  
1/11/7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
2/11/7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.  
3/11/7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.  
4/11/7 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.
- 12/7 **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.
- 13/7 **تسليم الموقع للأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد:**  
1/13/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوماً لأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة/البلدية.  
2/13/7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

| 14/7   | أحكام عامة:                                                                                                                            |
|--------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1/14/7 | جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/للبلدية بمجرد تقديمها.                                    |
| 2/14/7 | التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.                                                                                                 |
| 3/14/7 | ليس لإل-مستثمرا الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.          |
| 4/14/7 | تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/9/24هـ. |





كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

## 7. الاشتراطات الخاصة

## 5. الشروط الخاصة

- 1/8 **مدة العقد:**  
**مدة العقد (10) (سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.**
- 2/8 **فترة التجهيز والإنشاء:**  
**يمنح المستثمر فترة (10%) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.]**
- 3/8 **مواقف السيارات :**  
1/4/8 يلتزم المستثمر بتوفير عدد كاف من مواقف السيارات بمعدل موقف سيارة لكل غرفة حتى الأربعين غرفة الأولى، وموقف لكل غرفتين لما زاد عن ذلك.  
2/4/8 يجب أن يعمل المستثمر على تأمين دخول السيارات حتى المدخل الرئيسي كوفي شوب بإيجاد ممر رئيسي لدخول السيارات؛ حتى لا يكون وقوفها خارجة عائقاً للطريق.
- 4/8 **اشتراطات التشغيل والصيانة:**  
1/5/8 يجب على المستثمر القيام بأعمال الصيانة الدورية كوفي شوب وللأجهزة، والمعدات،... الخ، الموجودة كوفي شوب مثل: المصاعد، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.  
2/5/8 يجب على المستثمر أن تقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 5/8 **الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**  
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة كوفي شوب، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

## 8. الاشتراطات الفنية

## 5. الاشتراطات الفنية

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



كراسة شروط ومواصفات  
كوفي شوب

## 9. المرفقات "الملاحق"

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

سعادة رئيس بلدية:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في مدينة شوب2 من خلال المنافسة.  
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا  
علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية  
للجهالة.  
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( )  
( ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع  
جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في  
كراسة الشروط والمواصفات.

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

الختم الرسمي

الاسم  
التوقيع

التاريخ

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

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

#### محضر تسليم عقار

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

تاريخه:

رقم عقد التأجير:  
اسم المستثمر:

#### إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ 14 / / هـ ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل كوفي شوب 2 بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

و عليه أوقع

التوقيع ..... الختم .....

رئيس بلدية .....

التوقيع .....

- صورة لملف العقار

#### 4/10 إقرار من المستثمر

##### 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 المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/7/3 في 1423/09/24 هـ.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## 5/10 نموذج العقد

رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....  
عقد تأجير  
إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل  
من :

1. اسم  
الأمانة/ البلدية..... ومقرها..... ويم  
ثلها..... في..... التوقيع..... على..... هذا  
العقد..... بصفته.....  
... طرف أول  
العنوان.....

هاتف..... فاكس..... ص.ب.....  
المدينة..... الرمز البريدي..... البريد  
الإلكتروني.....  
2. اسم  
المستثمر.....

رقم الهوية..... صادرة من..... بتاريخ...../.....  
شركة.....  
مؤسسة.....

سجل تجاري رقم..... صادر من.....  
بتاريخ...../...../.....  
ويمثلها في التوقيع على هذا العقد.....  
بصفته.....  
وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض  
رقم..... طرف ثاني  
العنوان.....

هاتف..... فاكس..... ص.ب.....  
المدينة..... الرمز البريدي.....  
الإلكتروني.....

بناءً على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم.....  
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة  
بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

**المادة الأولى**  
تعريف لمفردات العقد :  
هو الأرض المملوكة للأمانة / البلدية والمحددة مكانها  
في هذا العقد لتكون محلاً لإقامة كوفي شوب.  
هو أرض تحدد الأمانة/ البلدية موقعها.  
هو الكتيك المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على  
الموقع المحدد حسب البيان الموضح أدناه.  
هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة  
بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية،  
أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
كراسة الشروط والمواصفات :  
الكراسة

- المادة الثانية** : مستندات العقد
- المستندات التالية مكملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
  2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
  3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

**المادة الثالثة** : وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي :  
موقع  
العقار: .....

المدينة: .....

الحي: .....الشارع: .....

رقم  
المخطط: .....

مساحة  
الأرض: .....

ويكون موقع كوفي شوب حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات.

**الغرض من العقد** :  
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وتشغيل كوفي شوب ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة** : مدة العقد  
مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

**المادة السادسة** : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة السابعة** : الإيجار السنوي  
الإيجار السنوي للعقار ريال ( ) ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

**المادة الثامنة** : التزامات المستثمر

- يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
1. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
  2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
  3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
  4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

5. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
6. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الكهرباء.
7. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
8. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

#### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

#### المادة الحادية : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.

#### المادة الثانية : الغرامات والجزاءات

عشر  
في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 1422/8/6 هـ والتعميم الوزاري رقم 4/5367 و في 1423/1/25 هـ. وللأمانة / البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الثالثة : فسخ العقد

عشر  
يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
2. 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.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
5. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
6. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة : إلغاء العقد

عشر  
يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

### عشر

تؤول المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية وعلى المستثمر تسليمها للأمانة/ للبلدية بحالة جيدة، ويتم استلام الموقع بموجب محضر يوقع من الطرفين، ويبين فيه حالة الموقع.

**المادة السادسة :** مرجع العقد

### عشر

تسري على هذا العقد أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 3/ب/38313 في 1423/9/23 هـ

**المادة السابعة :** الفصل في النزاع بين الطرفين

### عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 1426/12/24 هـ..

**المادة الثامنة :** شروط أخرى

### عشر

الشروط الخاصة

### المادة التاسعة عشر

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سُلّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني