



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والإسكان  
أمانة منطقة الباحة – بلدية محافظة قلوة

## كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة الأكشاك



فهرس المحتويات

| م  | المحتويات                            | رقم الصفحة   |
|----|--------------------------------------|--------------|
| ١  | قائمة تدقيق مقدمي العطاءات           | ٢            |
| ٢  | تعريف المفردات الواردة بالكراسة      | ٣            |
| ٣  | الجدول الزمني للمنافسة               | ٤            |
| ٤  | المقدمة                              | ٥            |
| ٥  | وصف العقار                           | ٦            |
| ٦  | اشتراطات دخول للمزايدة               | ٧            |
| ٧  | واجبات المستثمر قبل تقديم العطاء     | ٨            |
| ٨  | حقوق الطرفين قبل وائتاء فتح المظاريف | ٩            |
| ٩  | الترسية والتعاقد                     | ١٠           |
| ١٠ | الاشتراطات العامة                    | ١١           |
| ١١ | الاشتراطات الخاصة                    | ١٢           |
| ١٢ | الاشتراطات الفنية                    | ١٣           |
| ١٣ | نموذج العطاء                         | ١٤           |
| ١٤ | المخطط العام للموقع                  | ١٥           |
| ١٥ | نموذج محضر تسليم الموقع              | ١٦           |
| ١٦ | إقرار المستثمر                       | ١٧           |
| ١٧ | نموذج العقد                          | من ١٨ إلى ٢٠ |



**قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات**  
**للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة**  
على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

| م | المستند                                                                        | هل تم الإرفاق؟ | هل تم الختم؟ |
|---|--------------------------------------------------------------------------------|----------------|--------------|
| ١ | نموذج العطاء                                                                   |                |              |
| ٢ | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)     |                |              |
| ٣ | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع |                |              |
| ٤ | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                            |                |              |
| ٥ | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                         |                |              |
| ٦ | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مصانع الخرسانة الجاهزة.                 |                |              |
| ٧ | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                          |                |              |
| ٨ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                              |                |              |



أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة  
الشروط والمواصفات

|              |                                                                                                                                      |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:     | هو انشاء وتشغيل وصيانة كشك كوفي شوب                                                                                                  |
| العقار:      | هو أرض تحدد البلدية موقعها لإقامة كشك.                                                                                               |
| المستثمر:    | هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لاستئجار موقع لإقامة وتشغيل كشك.                                                                       |
| مقدم العطاء: | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد                                                          |
| المنافسة:    | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة |
| الكراسة:     | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                              |





## ١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة قلوة في طرح مزايده عامة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة كشك كوفي شوب وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية للعقد والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ويحقق البلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى إدارة الاستثمار في بلدية محافظة قلوة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

٢. فاكس: ٠١٧٧٣٠٠٠٤٧

٣. إيميل: m-qelwah@hotmail.com

٤. تقديم استفسار عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص عبر الرابط

<http://www.furas.momra.gov.sa>



## ٢. وصف العقار

موقع العقار: مركز الشعب  
نوع العقار: ارض  
مساحة الأرض: ٢٢٤م

بيانات أخرى:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....

مكونات النشاط:

.....  
.....  
.....  
.....  
.....



### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:**  
يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
- ٣/٢ مكان تقديم العطاءات :**  
تقدم العطاءات بعد ختمها وتوقيعها عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص وفي حال تعذر ذلك لأسباب فنية يقدم العطاء في فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم مغلق ويكتب عليه اسم المستثمر وأرقام هواتفه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة. وتقديم بلاغ يفيد بوجود خلل تقني حال دون اكمال التقديم الالكتروني وإرفاق ما يثبت ذلك
- ٣/٣ موعد تقديم العطاءات:**  
يجب أن تقدم العطاءات في بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص في موعد أقصاه الساعة التاسعة بتاريخ ٢٠٢٥/٠٩/٢٢ ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٤ موعد فتح المظاريف:**  
الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة ص بتاريخ ٢٠٢٥/٠٩/٢٢
- ٣/٥ تقديم العطاء:**  
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 وملحقاته  
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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.  
٣/٥/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- ٣/٦ كتابة الأسعار:**  
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:  
٣/٦/١ 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.  
٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- ٣/٧ مدة سريان العطاء:**  
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ٣/٨ الضمان:**  
٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% من 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 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.  
٣/٨/٢ 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
- ٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان :**  
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣/١٠ 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،  
٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثق 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.  
٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري إذا كان المقدم شركة أو مؤسسة.  
٣/١٠/٤ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.  
٣/١٠/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).  
٣/١٠/٦ كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها موقعة من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



#### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة: ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

على المستثمر دراسة كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية 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 البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، أو تقديم استفسار عن طريق بوابة الاستثمار في المدن

السعودية فرص: <http://www.furas.momra.gov.sa>

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 فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

#### ٤/٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه 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 بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



## ٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار المتقدمين به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة وعن كريق الصحف الرسمية أو عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص
- ٥/٣ **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **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.



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

- 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 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 لبلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 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 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 تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



#### الاشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، هاتف، ماء) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع شركة الكهرباء.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً مراحل للإنشاء والتركيب والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بالتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والترخيص من جميع الجهات المختصة.
- ٧/٤ **حق البلدية في الإشراف:**  
٧/٤/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.  
٧/٤/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧/٥ **استخدام العقار لغرض المخصص له:**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٦ **التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٧ **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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. ويضاف لها ضريبة القيمة المضافة حسب ما تنص عليه الأنظمة واللوائح.
- ٧/٨ **متطلبات السلامة والأمن:**  
يلتزم المستثمر عند إنشاء الكشك بما يلي:  
٧/٨/١ اتخاذ كافة الإجراءات والأحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
٧/٨/٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.  
٧/٨/٣ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية 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 مسؤولية عن ذلك.
- ٧/٩ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للبلدية 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.
- ٧/١٠ **تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**  
٧/١٠/١ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.  
٧/١٠/٢ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١١ **أحكام عامة:**  
٧/١١/١ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك البلدية بمجرد تقديمها.  
٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
٧/١١/٣ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
٧/١١/٤ تخضع هذه المناقصة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢ هـ).



## ٧. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ مدة العقد:**  
مدة العقد ( ١٠ ) عشر سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة ( ١٨٢ يوم ) (أي ما يعادل ٥٠ % ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.
- ٨/٣ إقامة الكشك في الموقع المحدد :**  
يلتزم المستثمر بإقامة الكشك في الموقع المحدد بكراسة الشروط وحسب الاشتراطات الفنية.
- ٨/٤ استبدال الموقع بموقع بديل :**  
يحق للبلدية استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات 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.
- ٨/٥ وضع لوحة على الكشك:**  
يلتزم المستثمر بوضع لوحة على الكشك مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر ويجب على المستثمر أن ينسق مع البلدية، فيما يخص تصميم اللوحة.
- ٨/٦ 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.
- ٨/٧ الصيانة:**  
٨/٧/١ يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكشك وصيانتها بصفة دورية.  
٨/٧/٢ على المستثمر العمل على نظافة منطقة الكشك ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.



## 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 يبنى فيه.
  ٣. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن ٣,٥ متر ولا يقل عن ٢,٥ متر.
  ٤. يجب أن يكون للكشك (٢ شباك) شباكين خدمة على الأقل، أحدهما لخدمة السيارات، والآخر لخدمة الأفراد، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مقاسة على محيط الكشك.
  ٥. يجب أن يجهز الكشك بالإنارة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
  ٦. 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:
١. الهيكل من الألمونيوم الأبيض والحشو من الفايبر جلاس والواجهات الأمامية قواطع زجاجية، في الوسط المتحرك سحب، أما الجوانب فقاطع زجاجي واحد.
  ٢. السقف من الفايبر جلاس جمالون ثنائي وفيه بروز ٠,٥ سم من كل اتجاه.
  ٣. 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 الفايبر جلاس :

- يكون سمك ألواح الفايبر جلاس ٦ مم كحد أدنى.
- يكون سمك ألواح الفايبر جلاس المزدوجة والمحشوة ٤٥ مم كحد أدنى.
- تكون منتجات الفايبر جلاس مقاومة للحريق
- 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.



١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية: محافظة قفوة  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ٠٧ / ٢٠٢٥ م المتضمن رغبتكم تأجير  
موقع في محافظة قفوة بغرض استثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة كشك كوفي شوب من خلال  
المنافسة وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق  
صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على  
الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة  
سنوية قدرها ( ) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع وختم جميع صفحاتها من قبلنا  
وضمن بنكي يعادل خمسة وعشرون بالمئة من عطائنا لأجرة سنة واحدة وكافة المستندات  
المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

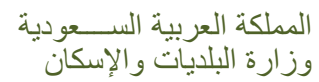
|                   |        |  |  |  |  |      |  |  |  |  |
|-------------------|--------|--|--|--|--|------|--|--|--|--|
| اسم المؤسسة       |        |  |  |  |  |      |  |  |  |  |
| رقم السجل التجاري |        |  |  |  |  |      |  |  |  |  |
| صادرة من          | بتاريخ |  |  |  |  |      |  |  |  |  |
| نوع النشاط        |        |  |  |  |  |      |  |  |  |  |
| هاتف              | فاكس   |  |  |  |  | جوال |  |  |  |  |
| ص.ب               | الرمز  |  |  |  |  |      |  |  |  |  |
| العنوان:          |        |  |  |  |  |      |  |  |  |  |

الختم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ

[illegible]



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: / / ١٤٤٠ هـ

العقار رقم:

بلدية محافظة قلوة :

رقم عقد التأجير:

اسم المستثمر:

تاريخه:



## إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم  
بتاريخ / / ١٤ هـ ، لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة  
كشك كوفي شوب بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية محافظة قلوة وقد قمت بمعاينته معاينه  
تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.  
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)  
وعليه أوقع  
التوقيع ..... الختم .....

رئيس بلدية محافظة قلوة

التوقيع .....

- صورة لملف العقار

## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

### يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة تخضع هذه المنافسة لللائحة 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).

- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم

الختم

التوقيع



رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....

نموذج عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :  
١. اسم البلدية/ بلدية محافظة قلوة ومقرها محافظة قلوة ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته رئيس البلدية كطرف أول  
العنوان

هاتف..... فاكس..... ص.ب.....  
المدينة..... الرمز البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....  
٢. 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..... كطرف ثاني  
العنوان.....  
هاتف..... فاكس..... ص.ب.....  
المدينة.....  
الرمز البريدي..... البريد الإلكتروني.....

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

**المادة الأولى**

**الموقع** : هو الأرض المملوكة للأمانة / البلدية والمحددة مكانها في هذا العقد لتكون محلا لإقامة كشك.

**العقار** : هو أرض تحدد الأمانة/ البلدية موقعها.  
**المشروع** : هو الكشك المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحدد حسب البيان الموضح أدناه.

**الجهات ذات العلاقة** : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

**الكراسة** : كراسة الشروط والمواصفات

**المادة الثانية**

المستندات التالية مكملة ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
٣. 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..... الحي..... الشارع..... مساحة الأرض.....



ويكون موقع الكشك حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات.

**المادة :** الغرض من العقد

**الرابعة**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وتشغيل كشك ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة :** مدة العقد

**الخامسة**

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 :** فترة التجهيز والإنشاء

**السادسة**

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل ٥% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

**المادة :** الإيجار السنوي

**السابعة**

الإيجار السنوي للعقار ( ) ( ) ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة. ويضاف لها ضريبة القيمة المضافة حسب ما تنص عليه الأنظمة والتعليمات في هذا الشأن.

**المادة :** التزامات المستثمر

**الثامنة**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من بلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٦. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الكهرباء.
٧. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٨. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة :** الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية 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 عشر :** التنازل عن العقد

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

**المادة الثانية عشر :** الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وللأمانة / البلدية الحق في تقدير الغرامة التى تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

**المادة الثالثة عشر :** فسخ العقد

**عشر**

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



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

#### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان 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 عشر : المنشآت المقامة على العقار

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

#### المادة السادسة عشر : مرجع العقد

تخضع هذه المناقصة للأنحة 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).

#### المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

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 للأنحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢ هـ).

#### المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة في حال وجدت .

.....  
.....  
.....

#### 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 سُلِّمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني