



إنشاء وتشغيل وصيانة القطار الترفيهي
والعاب هوائية وسكوترات وسيارات
أطفال بمنتزه الملك فهد (العقد الأول)



كراسة الشروط ومواصفات القطار الترفيهي والعباب هوائية وسكوترات وسيارات بمنزله الملك فهد

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايده حتى إيجار السنة الأولى	7
1	مقدمة	8
2	وصف العقار	10
3	اشتراطات دخول المزايده والتقديم	12
	3/1 من يحق له دخول المزايده	13
	3/2 لغة العطاء	13
	3/3 مكان تقديم العطاءات	13
	3/4 موعد تقديم العطاءات	14
	3/5 موعد فتح المظاريف	14
	3/6 تقديم العطاء	14
	3/7 كتابة الأسعار	14
	3/8 مدة سريان العطاء	15
	3/9 الضمان	14
	3/10 موعد الإفراج عن الضمان	15
	3/11 مستندات العطاء	15
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	18
	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	19
	2/4 الاستفسار حول بيانات المزايده	19
	3/4 معاينة العقار	19
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	20
	1/5 إلغاء المزايده وتعديل الشروط ومواصفات	21
	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	21
	3/5 سحب العطاء	20
	4/5 تعديل العطاء	21

دراسة الشروط ومواصفات القطار الترفيهي والعباب هوائية وسكوترات وسيارات بمنزله الملك فهد

م	المحتويات	الصفحة
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	21
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	22
	6/1 الترسية والتعاقد	23
	6/2 تسليم الموقع	23
7	الاشتراطات الخاصة	26
	7/1 مدة العقد	27
	7/2 فترة التجهيز والإنشاء	27
	7/3 فهم المشروع ومتطلباته	27
	7/4 التقنية المستخدمة	27
	7/5 توفير الجهاز الفني والإداري	27
	7/6 نظام السعودة	28
	7/7 البرنامج الزمني للتنفيذ	28
	7/8 الصيانة والتشغيل	28
8	الاشتراطات العامة	30
	8/1 توصيل الخدمات للموقع	31
	8/2 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	31
	8/3 تنفيذ الأعمال	31
	8/4 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	31
	8/5 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	32
	8/6 تقرير المقاول والمكتب الإستشاري	32
	8/7 استخدام العقار للغرض المخصص له	32
	8/8 التأجير من الباطن	32
	8/9 موعد سداد الأجرة السنوية	33

إنشاء وتشغيل وصيانة القطار الترفيهي والعباب هوائية وسكوترات وسيارات أطفال بمنزته الملك فهد

م	المحتويات	الصفحة
	8/10 متطلبات السلامة والأمن	33
	8/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة	33
	8/12 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	33
	8/13 أحكام عامة	34
9	الإشتراطات الفنية	36
	9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	37
	9/2 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	37
10	المرفقات	38
	10/1 نموذج العطاء	39
	10/2 الرسم الكروكي للموقع	40
	10/3 نموذج تسليم العقار	41
	10/4 نموذج تفويض بالاستعلام بنكي	42
	10/5 إقرار المستثمر	43

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، 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 المعين عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

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.	
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	
6	صور شهادات الخبرة.	
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

- المشروع:** إنشاء وتشغيل وصيانة القطار الترفيهي والعباب هوائية وسكوترات وسيارات أطفال بمنتزه الملك فهد
- المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط المحدد.
- مقدم العطاء:** يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة.
- العقار:** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع، أو مبنى قائم للمشروع.
- المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
- الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات
- المنافسة الإلكترونية:** تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى
بداية سريان العقد ودفع الإيجار

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، ويعطى 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 والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على 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 البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنته الملك فهد

1. مقدمة

1-مقدمة

ترغب أمانة / منطقة نجران في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية موقع إنشاء وتشغيل وصيانة القطار الترفيهي والعباب هوائية وسكوترات وسيارات أطفال بمنزله الملك فهد

وفق 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 للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / 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. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: أمانة منطقة نجران

وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

تليفون: 017522444 تحويلة 6035



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزله الملك فهد

2- وصف العقار

نوع النشاط : ألعاب بمنتزه الملك فهد
نشاط ترفيهي
مكونات النشاط : إنشاء وتشغيل وصيانة القطار الترفيهي والعباب هوائية وسكوترات وسيارات أطفال بمنتزه الملك فهد
موقع العقار : منتزه الملك فهد - بنجران

النشاط		القطار الترفيهي والعباب هوائية وسكوترات وسيارات أطفال بمنتزه الملك فهد
مكونات النشاط		
موقع العقار	المدينة نجران	الحي منتزه الملك فهد
	الشارع	
	رقم المخطط	رقم العقار
حدود العقار	شمالاً : حديقة	
	جنوباً : حديقة	
	شرقاً : حديقة	
	غرباً : حديقة	
نوع العقار	ارض فضاء	
مساحة الأرض	1400 م ²	
مساحة المباني	حسب اشتراطات الرخص الفنية	
عدد الأدوار	حسب اشتراطات الرخص الفنية	
نوع البناء	حسب اشتراطات الرخص الفنية	

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى
يحق للمستثمر توزيع 10 نطاطات بحد أقصى بحديقة النافورة و عليه الالتزام بالمنطقة المحددة



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزله الملك فهد

3. اشتراطات دخول المزايده والتقديم

3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات السعوديين وغير السعوديين التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما 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 والموافقة على استبعاده.

3/1/2 يحق للمستثمر المشاركة أو التحالف مع أحد المستثمرين السعوديين أو غير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل المشروع.

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

3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى 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.

3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بخاتمها باسم سعادة امين منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة تنمية الاستثمارات في الأمانة /، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ منطقة نجران

مدينة نجران

3/4 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3/5 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحا حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص

3/6 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 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 الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط ومواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء
- علما بان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره
- 3/7 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لاسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعطن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقم هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يتببت سداد قيمة الكراسة
- 3/8 كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- 3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.
- 3/9 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
- 3/10 الضمان:
- 3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة
- 3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الايجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3/11 موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- 3/12 مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالظرف الفني وبالترتيب الوارد ذكره:

- 3/11/1 توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
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.
3/11/2 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
3/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
3/11/4 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.
3/11/5 البرنامج الزمني لإنشاء وإقامة المشروع.
3/11/6 آخر ميزانيتين معتمدين للشركة/للمؤسسة.
3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الامانة



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزله الملك فهد

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، 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.

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً 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 منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.

4/4 في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايمة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم 28651 في 1-6-1435 هـ



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزله الملك فهد

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

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

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 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.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقا من الغرفة التجارية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزله الملك فهد

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة، والوارد في الصفحة التالية، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على 70 % من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل 140 درجة)، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 6/1/2 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.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

6/2 تسليم الموقع:

- 6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزله الملك فهد

07 الاشتراطات الخاصة

7. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:** مدة العقد (5 سنوات) خمس سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الأمانة/ البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:** يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (5%) 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.
- 8/3 ساعات العمل:** يجب على المستثمر أن يحدد ساعات العمل بالموقع، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها.
- 8/4 الخيل:** يلتزم المستثمر بما يلي:
1. على المستثمر أن يقدم شهادات صحية للخيل والجمال معتمدة من مديرية الزراعة، تثبت خلوها من الأمراض.
 2. يجب على المستثمر ترخيص جميع الخيول والجمال وفقاً لمتطلبات نادى الفروسية.
- 8/5 الركوب:** يلتزم المستثمر بما يلي :
1. عدم السماح بركوب الخيول بغياب المشرفين.
 2. عدم السماح لغير المدربين بالإشراف على ركوب الخيل.
 3. عدم السماح بركوب الخيل لمن تقل أعمارهم عن 6 سنوات.
- 8/6 أسعار الركوب:** يجب على المستثمر أن يحدد أسعار الركوب، ويعلن هذه الأسعار للجمهور في لوحة في مكان بارز.
- 8/7 المدربون:** يلتزم المستثمر بأن يوفر عدد كافٍ من المدربين الأكفاء ويقدم شهادات تأهيل هؤلاء المدربين.
- 8/8 العاملون:** يلتزم المستثمر بما يلي:
1. تأمين العمالة اللازمة للموقع تحت كفالته.
 2. ارتداء العاملين زياً موحداً، وتزويدهم ببطاقات تعريف تثبت بشكل واضح على ملابسهم.
 3. حصول العاملين على شهادات صحية سارة المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية، وتحصين جميع العاملين ضد الأمراض المعدية.
 4. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدٍ، وإبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
 5. يتم إضافة علامة (لوحة معلومات) على الفرش موضحة فيها بيانات المستثمر والعقد.
- 8/9 مسنول الموقع:** يلتزم المستثمر بأن يعين مسنولاً بالموقع يكون متواجداً طوال الوقت، ويكون المستثمر مسنولاً مسؤلية كاملة أمام الجهات المختصة عن أية مخالفات تحدث بالموقع، ويجب

عليه الإبلاغ عن هذه المخالفات أو الحوادث للجهات المختصة، وتبليغ الأمانة بما يتم حيال ذلك أولاً بأول.

8/10 الصيانة:

1. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الموقع ومراقبه طوال الوقت.
2. يلتزم المستثمر بنظافة المضمار وصيانتته دورياً.
3. يلتزم المستثمر بصيانة المرافق بصفة دورية، وتقديم تقرير دوري (كل أربعة أشهر) للأمانة/ البلدية عما تم من إصلاحات.
4. العناية المستمرة بنظافة وصيانة الدراجات.
5. إجراء كشف فني دوري كل أربعة شهور على الدراجات النارية وتقديم تقرير للبلدية عن نتائج هذا الكشف.

8/11 تأمين وحدة إسعاف:

على المستثمر تأمين وحدة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية.

8/12 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف للسيارات لرواد الموقع.

8/13 الالتزام بالاشتراطات البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات التي تضعها الأمانة/ البلدية أو الجهات ذات العلاقة بمزاولة وممارسة نشاط ركوب الخيل.

15/8 يحق للمستثمر عمل كشك غذائي بداخل الموقع الاستثماري المسلم له والموضح

بالكروكي والمصور الجوي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات

18 /8 يحق للأمانة طرح فرصة استثمارية مماثلة في المنتزه حسب رؤية الأمانة وحاجة

زوار المنتزه لخلق تنافس بين المستثمرين لتقديم خدمة مميزة بأسعار مناسبة

– علي المستثمر توفير سيارة لتخزين الألعاب للحفاظ عليها اثناء فترات الليل

- يحق للمستثمر التقدم بطلب عداد كهرباء لشحن الألعاب والاسكوترات وباقي الألعاب



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزته الملك فهد

08 الاشتراطات العامة

8. الاشتراطات العامة

8/1 توصيل الخدمات للموقع:

في حال وجود الحاجة وبعد موافقة الأمانة فيتولى 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.

8/2 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

8/3/1 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

8/3 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع 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

8/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

8/5/1 للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

8/5/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.

8/5/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في نوعية الألعاب إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تصور كامل عنها من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

8/5 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.

8/6 التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تاجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد والحصول 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.

8/7 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعده أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

8/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

8/10/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

8/10/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

8/10/3 إلزام الاطفال بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام باللعب.

8/10/4 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين والاطفال أثناء قيامهم باللعب أو الإشراف على العمل، 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 مسئولية عن ذلك.

8/9 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.

8/10 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

8/12/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة / البلدية.

8/12/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

8/11 أحكام عامة:

1/13/8 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها.

2/13/8 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

3/13/8 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

4/13/8 تخضع هذه المزايمة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديث للائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 1423/9/24 هـ.

7/14/1 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنته الملك فهد

09 الاشتراطات الفنية

9. الاشتراطات الفنية

- 9/1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:**
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة/البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 9/2 اشتراطات الصحة والسلامة:**
الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
العاب بمنزله الملك فهد

010 المرفقات (الملاحق)



1/10 نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 71)

سعادة رئيس بلدية:
المحترم.
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم
تأجير موقع في مدينة نجران لإنشاء وتشغيل وصيانة القطار الترفيهي والعباب هوائية
وسكوترات وسيارات أطفال بمنتهزه الملك فهد
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)
والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي
يعادل 25% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

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

العنوان:

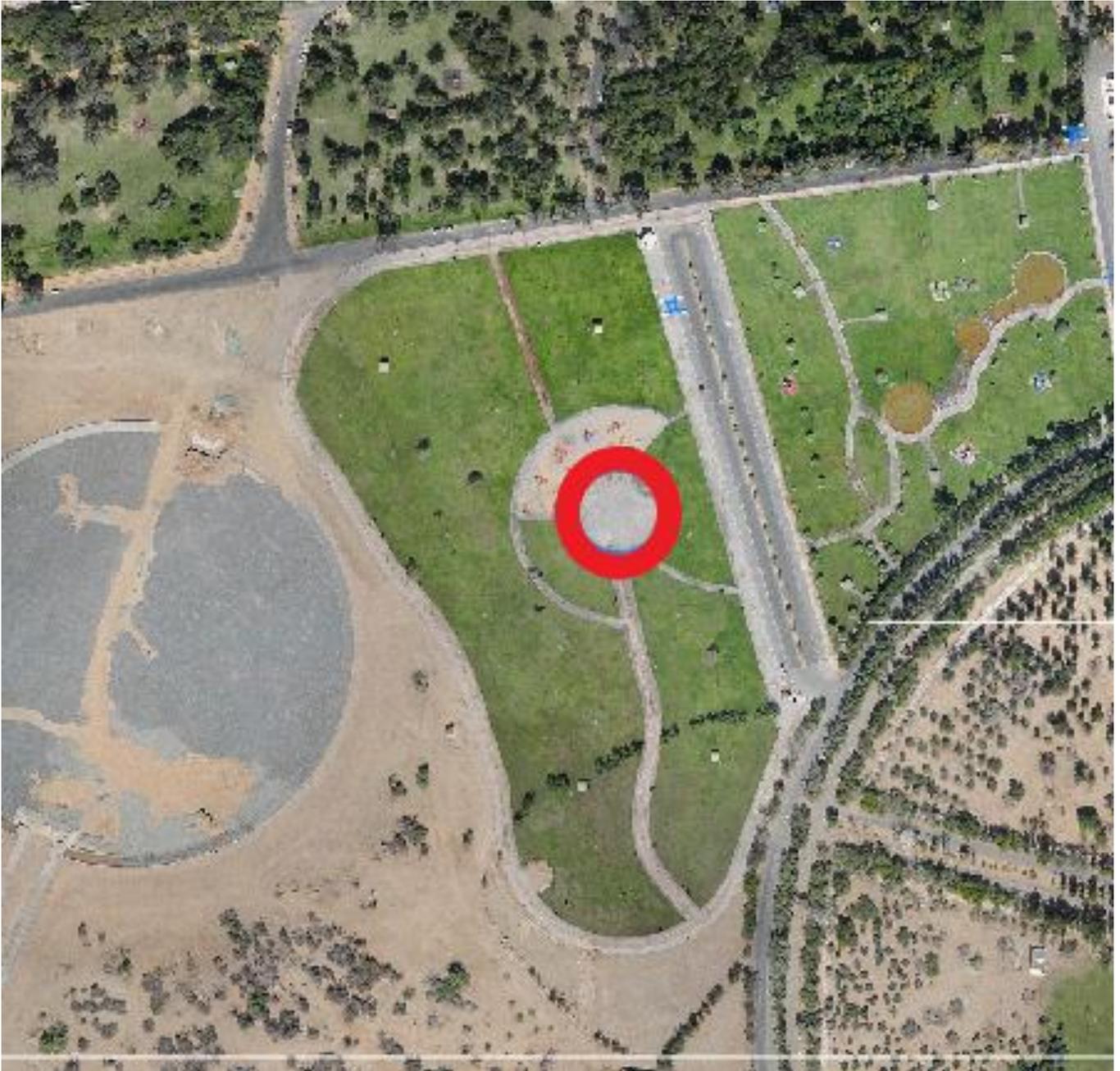
.....
.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



نماذج للألعاب

- ترامبولين اطفال



سكوتر



سيارات اطفال



العاب هوائية



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

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	/ / 14 هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
<p style="text-align: center;">إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في بتاريخ / / 14 هـ، لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية/ أمانة 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 التوقيع</p>	
صورة لملف العقار	

5/10 إقرار من المستثمر

- يقر المستثمر بما يلي:
- 1- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 - 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - 3- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
- لأنحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ .
- 4- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع