



كرامة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى غذائي بممشى طريق الملك عبد الله



كراسة شروط ومواصفات المقاهي الغذائية

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

كرامة شروط ومواصفات المقاهي الغذائية

م

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



أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات لتتأكد 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 الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو 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.

نموذج العطاء	المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟	هل مرفق؟
1	وكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	2			
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)				
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)				
5	صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)				
7	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي				
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها				



بـ.تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات

هو المقهي المراد من المستثمر ترميمه وإقامته وتشغيله بالموقع المحدد.	المشروع:
هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها لترميم وإقامة كشك.	العقار:
هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لاستئجار موقع لإقامة وتشغيل كشك.	المستثمر:
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد	مقدم العطاء:
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كرامة الشروط والمواصفات	الكرامة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية " فرص "	المنافسة الإلكترونية

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
حسب الإعلان بمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان تحدده الأمانة/ البلدية	موعد فتح المظاريف إعلان نتيجة المزايدة
	تحدده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	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 والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات المقاهي

١. مقدمة



1. مقدمة

ترغب أمانة / منطقة نجران في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى غذائي بمشى طريق الملك عبد الله 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 لكراسة 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 أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التجهيز إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً





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



كراسة شروط ومواصفات
المقاهي

2. وصف العقار

2. وصف العقار

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى غذائي علامة تجارية	
مكونات النشاط	1. مقهى لتقديم الوجبات الخفيفة والمشروبات الباردة والساخنة	
موقع العقار	الحي / غرب نجران	المدينة / نجران
حدود العقار	شمال: ممشى انترلوك يليه طريق الملك عبد الله 12.00 متر	طريق الملك عبد الله
أرض فضاء	جنوب : حدقة 12.00 متر	شرق : ممشى انترلوك 5.60 متر
مساحة الأرض	غرب : ممشى انترلوك 5.60 متر	67.20 متر مربع
مساحة المباني	حسب اشتراطات الرخص الفنية	
عدد الأدوار	حسب اشتراطات الرخص الفنية	
نوع البناء	حسب اشتراطات الرخص الفنية	

بيانات أخرى

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التنفيذ بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات الازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاعمال قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.



بيانات أخرى:

- 1 على مقدم العطاء أن يعيّن الموقع معاييره تامةً نافيةً للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- 2 ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



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



كراسة شروط ومواصفات
مقاهي

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

من يحق له دخول المزايدة:

3/1

يحق 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 من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والاسكان والموافقة على استبعاده.

مكان تقديم العطاءات:

3/2

يُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمحفوظة بختامها باسم معالي أمين. وبحيث يتم تسليمها باليد لوكالة الاستثمار وتنمية الابدارات في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ مدينة نجران منطقة نجران

موعد تقديم العطاءات: 3/1

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

مِنْ كِتَابِ فَتْحِ الْمَظَارِيفِ

3/ الموعد المحدد لفتح المطاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص

3/4 تقديم العطاء:

٣/٦ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/6/2 في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق 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.

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعه من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء وعلى المستثمر ادخال جميع الاوراق والمستندات بصيغة PDF

3/6/4 علماً بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره
3/6/5 لا يعتد تقديم العطاء عن طريق المزفقة إلاكترونية لاسلكية فندة رقم

٥/٦/٣ في حال بعذر بعديم العطاء عن طريق المنافسه الإلكترونيه لاسباب فيه يعد
العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم
بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه
وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

كتاب الأسعار:

3/5

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
3/7/1 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.

3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

3/6 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
الضمان:

3/9/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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، وقابلأً 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 الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/7 موعد الإفراج عن الضمان: يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

مستندات العطاء: 3/8

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحفوظاً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

3/11/2 توكييل رسمي متقدماً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.
3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة ولملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكل السرية، ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة



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



كرامة شروط ومواصفات
مقاهي

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4/2 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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للأمانة/ للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ 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 الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

5/4 تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



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



كراسة شروط ومواصفات
المقاهي الغذائية

5. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

6. الترسية والتعاقد وتسلیم العقار

6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، 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 والتعاقد، 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 ومصادرته 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 تسلیم الموقع:

- 6/2/1 يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم 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 تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



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



كرامة شروط ومواصفات
المقاهي الغذائية

6. الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، هاتف،) للموقع على مسئوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع شركة الكهرباء.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتركيب والتشغيل،
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بالتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
- 7/4/1 للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- 7/4/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/4/3 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.
- 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6 التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من العقار، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي
وعليه تقديم ما يثبت وتوضيح أسباب التأجير من الباطن او التنازل عن العقد وفي حال حصوله على الموافقة من قبل الأمانة تقديم بذلك عن طريق منصة فرص الاستثمارية.
- 7/7 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 أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر عند إنشاء الكشاك بما يلي:

- 7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/8/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 7/8/3 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.

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.

7/10 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/10/1 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 مسؤولية على الأمانة/ البلدية.

7/10/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة / البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/11 أحكام عامة:

7/11/1 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/11/3 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/11/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.



7/11/5 تخضع هذه المنافسة للائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة عن مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/2/5 هـ والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/3/12 هـ المبلغ بـ=هـ القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات والغرامات البلدية وجداول الجزاءات والغرامات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (1 / 4322224526) في 1444/11/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

7/11/6 الالتزام بالاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.

7/11/7 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 تقرره 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 والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات
المقاهي الغذائية

7. الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

- مدة العقد:** 8/1 مدة العقد 15 سنة) (خمسة عشر سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية
- فتره التجهيز والإنشاء:** 8/2 يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (10%) 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.
- تقسيم السوق لمناطق متخصصة إقامة المقهي في الموقع المحدد:** 8/3 يلتزم المستثمر بإقامة المقهي في الموقع المحدد بكراسة الشروط وملحقاتها، وحسب الاشتراطات الفنية.
- استبدال الموقع بموقع بديل:** 8/4 يحق للأمانة/البلدية استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:
1. إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على الحركة المرورية.
2. إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
3. تعذر توصيل الخدمات للموقع.
وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى الموقع البديلة. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.
- وضع لوحة على الكشك:** 8/5 يلتزم المستثمر بوضع لوحة على المقهي مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة/البلدية، فيما يخص تصميم اللوحة.
- المنطقة المحيطة بالكشك:** 8/6 يلتزم المستثمر بعدم استخدام المقهي، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج المقهي.
- الصيانة:** 8/7 ي يجب على المستثمر المحافظة على نظافة المقهي وصيانته بصفة دورية.
8/7/1 على المستثمر العمل على نظافة منطقة الكشك ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.



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



كرامة شروط ومواصفات
المقاكي الغذائية

9. الاشتراطات الفنية

9/1 اشتراطات التصميم والإنشاء:

- يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:
1. يمكن أن يكون الكشك مربعاً أو مستطيناً أو خماسياً أو دائرياً أو مائلاً، وإذا كان الكشك مستطيناً يجب ألا يتتجاوز الفرق بين الطول والعرض متراً واحداً.
 2. يجب أن يكون الكشك إضافةً لعمارة جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبني فيه.
 3. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن 3,5 متر ولا يقل عن 2,5 متر.
 4. يجب أن يكون للمقهى (2 شباك) شباكين خدمة على الأقل، أحدهما لخدمة السيارات، والأخر لخدمة الأفراد، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مقاسة على محيط الكشك.
 5. يجب أن يجهز المقهى بالإضاءة والأضواء ولوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
 6. يجب إنشاء قاعدة من الخرسانة بارتفاع يتراوح من متراً إلى مترين ونصف وعرض 30 سم يرتكز عليها الهيكل بأبعاده.

9/2 اشتراطات المواد المستخدمة في بناء المقهى:

- يجب توافر الاشتراطات التالية:
1. الهيكل الخارجي للمقهى هيكل حديدي من الحديد المجلفن المقاوم للصدأ والألمنيوم الأبيض والخشو من الفيبر جلاس والواجهات الأمامية من صفائح الالمنيوم المقاومة للحرق (الكريدينج) وقواطع زجاجية، في الوسط المتحرك شباك متحرك.
 2. السقف للمقهى حديدي (ساندوتش بانل) ويتم تركيب عزل حراري وصوتي فعال من الألياف الزجاجية.
 3. تكون سماكة الدهان للمقهى والبسطة (الجيل كوت) بمعدل لا يقل عن 0,5 سم ويراعى أن تكون الطبقة الخارجية (فييل مات) ملائمة لطبقة الجيل كوت.

9/3 اشتراطات الفايبر جلاس :

- يكون سمك ألواح الفايبر جلاس 6 مم كحد أدنى.
- يكون سمك ألواح الفايبر جلاس المزدوجة والمحسنة 45 مم كحد أدنى.
- تكون منتجات الفايبر جلاس مقاومة للحرق
- تكون كمية الألياف الزجاجية في الخليط بمعدل لا يقل عن 30 %

9/4 اشتراطات التجهيز:

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

9/5 اشتراطات الدفاع المدني:

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



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



كرامة شروط ومواصفات
المقاهي الغذائية

8. المرفقات "الملحق"



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

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة نجران بغرض استثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى غذائي بممشى طريق الملك عبد الله من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكرامة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معainة العقار على الطبيعة معainة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال ()

والالتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل 25% من أجراة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
العنوان:	تاريخ
اسم الشركة	جوال
رقم السجل التجاري	تاريخ
صادرة من	
نوع النشاط	
هاتف	جوال
ص.ب	الرمز
العنوان:	

الختم الرسمي

الاسم
التوقيع

التاريخ



2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

الملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران

مقهى بممشى طريق الملك عبدالله

VISION 2030
المملكة العربية السعودية
KINGDOM OF SAUDI ARABIA

وزارة البلديات والاسكان
Ministry of Municipalities and Housing

كروكي الموقع		بيانات الموقع - الحدود والأطوال		احاديثيات الموقع	
الشمال	ممشى انترلوك	الجنوب	حديقة	الركن الشمالي الشرقي ①	الركن الشمالي الشرقي ②
الشرق	ممشى انترلوك	الغرب	ممشى انترلوك	E=408091.819 N=1932992.271	E=408103.093 N=1932996.381
المساحة	٢ م	المحيط	٣٥,٢ ط	الركن الجنوبي الشرقي ③	الركن الجنوبي الشرقي ④
	٦٧,٢٠		٦٧,٢٠	E=408093.737 N=1932987.010	E=408105.011 N=1932991.120

مصور جوى - الموقع العام

المشروع	مقهى
الموقع	ممishi الوادي
المخطط	ممishi الوادي
مدة العقد	١٠ سنوات
فترة التجهيز	٥٪
نوع الموقع	ارض فضاء
اشتراطات البناء	حسب كود البناء السعودي

الصفحة 30 من 31

كراسة شروط ومواصفات المقاهي الغذائية



4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.
3. تخضع هذه المنافسة للائحة الجزاءات والغرامات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (93) وتاريخ 1442/2/5 هـ والقرار الوزاري رقم (1- 4600403464) وتاريخ 1446/11/30 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية والجزاءات البلدية الصادرة عن البلديات والإسكان وما يستجد عليها.
4. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع