

كراسة الشروط والمواصفات
تشغيل وصيانة محلات تجارية



كراسة شروط ومواصفات
تشغيل وصيانة محل تجاري رقم (١٩)

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٠٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٠٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولي.	٠٥
١	مقدمة.	٠٦
٢	وصف العقار.	٠٧
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.	٠٨
	١/٣ من يحق له دخول المنافسة.	٠٨
	٢/٣ لغة العطاء	٠٨
	٣/٣ مكان تقديم العطاءات.	٠٨
	٤/٣ موعد تقديم العطاءات.	٠٨
	٥/٣ موعد فتح المظاريف.	٠٨
	٦/٣ تقديم العطاء.	٠٨
	٧/٣ كتابة الأسعار.	٠٩
	٨/٣ مدة سريان العطاء.	٠٩
	٩/٣ الضمان.	٠٩
	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان.	٠٩
	١١/٣ مستندات العطاء.	١٠
	١٢/٣ سرية المعلومات.	١٠
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء.	١١
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة.	١١
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة.	١١
	٣/٤ معاينة العقار.	١١
٥	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.	١٢
	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات.	١٢
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف.	١٢
	٣/٥ سحب العطاء.	١٢
	٤/٥ تعديل العطاء.	١٢
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف.	١٢
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار.	١٣
	١/٦ الترسية والتعاقد.	١٣
	٢/٦ تسليم الموقع.	١٣

كراسة شروط ومواصفات تشغيل وصيانة محل تجاري رقم (١٩)

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة .	
١٤	١/٧ توصيل الخدمات للموقع.	
١٤	٢/٧ البرنامج الزمني للتجهيز.	
١٤	٣/٧ تنفيذ الأعمال.	
١٤	٤/٧ حق بلدية في الإشراف على التنفيذ.	
١٤	٥/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له.	
١٤	٦/٧ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد.	
١٥	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية.	١٥
١٥	٨/٧ متطلبات السلامة والأمن.	١٥
١٥	٩/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة.	١٥
١٦	١٠/٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد.	١٦
١٦	١١/٧ ضريبة القيمة المضافة	١٦
١٦	١٢/٧ أحكام عامة.	١٦
١٧	الاشتراطات الخاصة.	١٧
١٧	١/٨ مدة العقد.	١٧
١٧	٢/٨ فترة التجهيز والتجديد.	١٧
١٧	٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به.	١٧
١٧	٤/٨ حدود مزاولة النشاط.	١٧
١٧	٥/٨ المنطقة المحيطة بالموقع.	١٧
١٧	٦/٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية.	١٧
١٨	٧/٨ شروط النظافة.	١٨
١٩	٨/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة .	١٩
١٩	٩/٨ تأمين غرفة اسعاف اولية.	١٩
١٩	١٠/٨ اللوحات الاعلانية	١٩
١٩	١١/٨ متطلبات المعاقين	١٩
٢٠	الاشتراطات الفنية.	٢٠
٢٠	١/٩ تأهيل وتجديد المبني.	٢٠
٢٠	٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق.	٢٠
٢٠	٣/٩ الاشتراطات الأمنية	٢٠
٢١	المرفقات.	٢١
٢١	١/١٠ نموذج العطاء.	٢١
٢٣	٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) .	٢٣
٢٥	٣/١٠ نموذج تسليم العقار.	٢٥
٢٥	٤/١٠ إقرار من المستثمر.	٢٥



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 الالكتروني 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 هوائيه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه .

مسلسل	المستند	هل مرفق ؟	هل موقع ؟
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 إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة		
٥	صورة من الهوية الشخصية إذا كان المستثمر فرد		
٦	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع القائم المراد تشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (تجاري)
العقار	هو الموقع القائم، والذي يقام عليها النشاط المحدد له
بلدية	بلدية الحسو
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	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	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة 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

١. مقدمة

ترغب بلدية الحسو في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تشغيل وصيانة مبني قائم الحسو ، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. 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 للأمانة أهدافها. وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً: إدارة المنافسات الاستثمارية – أمانة منطقة المدينة المنورة هاتف:



- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٢. وصف العقار

محل تجاري			النشاط
	الشارع	الحسو	الموقع
الحسو	البلدية		الحي
	نوع العقار	٦٥.١٥ م محل تجاري	مساحة الأرض

الخدمات بالموقع:
الموقع قائم على الطبيعة حسب بطاقة وصف المشروع والمصورات المرفقة بالكراسة ، وحدوده وأبعاده ومواصفاته كما هو موجود بالطبيعة .

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

بيانات أخرى:

.....
.....



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للأفراد والمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل مثل هذا النوع من الأنشطة التقدم في هذه المنافسة ، ويحق بلدية الحسو استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية ، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢ / ١ / ٣ يسري علي الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع ، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته ، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم سعادة مدير إدارة المنافسات الاستثمارية . وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة المنافسات الاستثمارية بلدية الحسو والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
■ بلدية الحسو

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه / / هـ ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف هو يوم الثلاثاء الساعة العاشرة صباحاً من يوم / / هـ الموافق / / م.

٦/٣ تقديم العطاء:

١ / ٦ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٦ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً

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

٤ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- ١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣ / ٧ / ٣ 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.

٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، ولأمانة 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.

٩/٣ الضمان:

- ١ / ٩ / ٣ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، 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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢ / ١١ / ٣ 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.
- ٣ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة
- ٤ / ١١ / ٣ صورة من الهوية الشخصية إذا كان المستثمر فرد.
- ٥ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- ٧ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة
- ٨ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة
- ٩ / ١١ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ١٠ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٣ / ١١ / ١١ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



١٢/٣ سرية المعلومات: جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلزامية السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف و لهم نظاماً لدى بلدية الحسو.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ١/٤ 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 بلدية الحسو في استبعاد العطاء.
- ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من بلدية الحسو خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم بلدية الحسو قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.
- ٣/٤ 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

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز بلدية الحسو إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات ملحقاتها 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.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق بلدية الحسو تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة 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 لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة بلدية الحسو 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز بلدية الحسو بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول ، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز بلدية الحسو التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض ، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات ، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

- ١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى بلدية الحسو يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم بلدية الحسو بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي –هاتف .. وغيرها) زيادة عن الخدمات الكائنة فإن ذلك يكون علي مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلي المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.



٢/٧ البرنامج الزمني للتجهيز :

يلتزم المستثمر أن يقدم بلدية الحسو برنامجاً زمنياً للتجهيز أ المراحل المختلفة لأعمال التجهيز والصيانة واستكمال النواقص والتشغيل وفقاً للمخططات ورسومات ومواصفات المعتمدة من بلدية الحسو.

٣/٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تجديد وتطوير وترميم الموقع 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

٤/٧ حق بلدية الحسو في الإشراف على التنفيذ:

١/٤/٧ بلدية الحسو الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

٢/٤/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٤/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم بلدية الحسو مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٥/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط .

٦/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

١ / ٦ / ٧ يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه والتعاقد بالباطن.

٢ / ٦ / ٧ ان لا يكون المتعاقد من الباطن من الأشخاص المحظور التعامل معهم وفق هذه الكراسة، وأن يكون المتعاقد من الباطن مرخصاً في الخدمات المتعاقد على تنفيذها من قبل المتعاقد الرئيس، أو أن يكون لديه مؤهلات كافية لتنفيذ الخدمات، ومصنفاً في المجال وبالدرجة المطلوبة إذا كانت الخدمات مما يشترط لها التصنيف، وأن يكون لديه المؤهلات والقدرات الكافية لتنفيذ تلك الخدمات.

٣ / ٦ / ٧ أن يكون المتعاقد الرئيس مسؤولاً أمام الجهة المتعاقدة عن الخدمات المتعاقد على تنفيذها بعقود الباطن وفقاً للشروط والمواصفات.

٤ / ٦ / ٧ أن يتعاقد المستثمر من الباطن على ذات المدة الاصلية للعقد الأصلي للمستثمر، وكذلك النشاط

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 إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.



٨/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٨/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٤/٨/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٥/٨/٧ 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، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في أعمال التجديدات والترميمات أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/٨/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

٩/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

١٠/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٠/٧ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غائباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢/١٠/٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

١١/٧ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية ، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي ، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٢/٧ أحكام عامة:

١/١٢/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك بلدية الحسو بمجرد تقديمها.

٢/١٢/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٢/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى بلدية الحسو بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٢/٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٠٦/٠٦/١٤ هـ ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٢ هـ.



٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٠ سنوات) (عشر سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من الأمانة بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢/٨ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة (٥ %) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة ، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

١ / ٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به هو " تجاري " ووفق المكونات الواردة في كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط

٢ / ٣ / ٨ المحلات التجارية :

- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات التجارية بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري وبين مكتب المحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية للسكن.
- تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوي +٢.٨ م ومستوي +٣.٨ م من مستوي الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١ م) وما زاد علي ذلك يجب في أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.
- عدم السماح بوضع مكيفات علي واجهات المحلات التجارية.

٤/٨ حدود مزاوله النشاط :

يلتزم المستثمر بمزاوله النشاط داخل الموقع ويمنع منعاً باتاً مزاوله النشاط خارجه.

٥/٨ المنطقة المحيطة بالموقع :

يلتزم المستثمر بعدم استخدام الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الموقع.

٦/٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية :

يلتزم المستثمر في تشغيله بالاشتراطات الصحية ، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة ، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها ، وتداولها وحفظها.

٧/٨ شروط النظافة :

١/٧/٨ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة الموقع ، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة ، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة

٢/٧/٨ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة بإتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام وإعداد وتجهيز الأغذية ، وحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وعليهم التقيد بها.

٣/٧/٨ تجمع النفايات والتخلص منها أول بأول في الأماكن المخصصة لذلك ، أو بواسطة المتعهد إن وجد.



٨/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة :

١/٨/٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للمبني وللاجهزة ، والمعدات ، والماكينات إلخ ، الموجودة بالمشروع مثل : الماكينات ومراوح التكييف ، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه إلخ

٢/٨/٨ إجراء صيانة دورية للمباني ومرافقها بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً ، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٣/٨/٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٤/٨/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٥/٨/٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني في حالات الطوارئ ، والتنسيق مع الجهات المختصة .

٦/٨/٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المباني طوال فترة الدوام.

٧/٨/٨ يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

٨/٨/٨ يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة المشروع وجميع مرافقه طوال الوقت.

٩/٨/٨ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

٩/٨ تأمين غرفة إسعافات أولية :

علي المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب علي إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١٠/٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بالوحات الدعائية للمحلات والتي تقام أمامها.

١١/٨ متطلبات المعوقين:

يراعي في المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ.



٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ تأهيل وتجديد الموقع:

- ١/١/٩ يلتزم المستثمر بتجديد واستكمال النواقص في المبني الذي سيتم ترسيته عليه من أبواب وشبابيك وإنارة وصرف صحي ومياه وغير ذلك مما يحتاج إليه وبحيث يكون مطابقاً للمواصفات الفنية وكذلك الاشتراطات الصحية.
- ٢/١/٩ يحق للمستثمر عمل الديكورات اللازمة والتجديدات بما لا يخل بسلامة وتصميم الموقع الحالي وبما لا يشكل تعديلاً عليه.

٢/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١/٢/٩ استخدام مواد تشطيبات وترميمات غير قابلة للاشتغال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني من مواد مناسبة للاستخدام.
- ٢/٢/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان ، وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التلقائي للمياه ، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع علي أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤/٢/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المبني.
- ٥/٢/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليه من تعديلات.

٣/٩ الاشتراطات الأمنية:

- ١/٣/٩ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفيتش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .
- ٢/٣/٩ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- ٣/٣/٩ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.



١٠ / ١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام هـ الخاصة بتشغيل وصيانة محل تجاري (نموذج ١)

سعادة مدير إدارة المنافسات الاستثمارية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تشغيل وصيانة محل تجاري ، 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 الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل لعن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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



اسم الشركة:									
									رقم السجل التجاري:
صادر من:				بتاريـــــــــــــــــخ:					
هاتف:				جـــــــــــــــــــــــــوال:					
ص.ب:				الرمز البريدي:					
فاكس:				تاريخ التقديم					
العنوان:									

الاسم:

التوقيع:



٣/١٠ محضر تسليم عقار

الرقم م:		التاريخ خ:	
اسم المستثمر:		رقم العقار:	
رقم العقد:		تاريخ العقد:	

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة منطقة المدينة المنورة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه أوقع،،،

المستثمر: رئيس البلدية:
التوقيع: التوقيع:
.....

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 ٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص :
• لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/٠١٢/٢٢ هـ.
 ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- التوقيع

