



كراسة شروط ومواصفات استثمار إنشاء وتشغيل وصيانة أكشاك

كوفي شوب ممشى الحجرة القديم

بلدية محافظة الحجرة - مواقف ممشى الحجرة - (موقع رقم ٢)



المحتويات

١.	المقدمة
٢.	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات
٣.	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط المواصفات.....
٤.	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية العقد ودفع إيجار السنة الأولى.
٥.	٢. وصف العقار
٦.	٣. اشتراطات الدخول في المنافسة
٧.	٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
٨.	٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
٩.	٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٠.	٧. الاشتراطات العامة
١١.	٨. الاشتراطات الخاصة
١٢.	٩. الاشتراطات الفنية
١٣.	١٠. المرفقات
١٤.	١١ . الإقرار



، هدفي أن تكون بلادنا

نموذجًا ناجحًا ورائداً في العالم على

كافة الأصعدة، وسأعمل معكم على

تحقيق ذلك ،

خادم الحرمين الشريفين
الملك سلمان بن عبدالعزيز

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوظه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف (قبل ساعه من وقت فتح المظاريف) مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه وفي حال تعذر التقديم الإلكتروني سيتم التقديم وفق ماورد في البند ١١/٣

العنوان	النوع	البيان	الوثيقة
هل مختوم؟	هل مرفق؟		
		نموذج العطاء (النموذجين الواردة في البند ١٠ المرفقات)	١
		توكيل رسمي موثق	٢
		إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣
		صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤
		صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥
		صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع	٦
		أصل خطاب ضمان بنكي معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٧
		صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	٨
		صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٩
		صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	١٠
		صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١١
		صورة من إثبات العنوان الوطني	١٢
		كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	١٣

١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الحجرة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار أكشاك - إنشاء وتشغيل وصيانة - **كوفي شوب مواقف ممشى الحجرة القديم**. وتشتمل على المرافق والخدمات المساندة لهذه الأنشطة ويتضمن جميع الأنشطة والخدمات الخاصة بالمشروع طبقاً للمعايير العالمية ، وذلك وفق 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 المتأنيّة والدقّيقّة لمحتويات الكراسة للتعرّف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، وتحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التجوّه إلى الإداره المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً أو عن طريق البريد الإلكتروني :

بلدية محافظة الحجرة - إدارة الاستثمار و التخصيص

٣١٣/١٧٧٤١٥٢٩٠ . تجوية

٤٤٤/٢ تجوية

atabalzahrani@baha.gov.sa



ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى دفع 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
	تحدد البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدد البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعاراً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار للمستثمر
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من 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 الدفعة الأولى

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو المشروع المراد إنشاءه وتطويره وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.

العقارات: هو أرض محددة من قبل البلدية ، ومكان عليها أو يرغب إقامة مبني تجارية سكنية عليها.

المستثمرون: هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة في مجال المشروع وطبيعته.
 يقدم العطاء: هو الجهة التي تقدم عرضاً في المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.

المنافسة: هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر في مدة زمنية محددة، أو أي طريقة أخرى تتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة حسب الأنظمة والتعليمات.

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

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.



кроكي مساحي



٢. وصف العقار

النشاط	أكشاك - كوفي شوب
مكونات النشاط	• جميع الأنشطة والخدمات المرتبطة بالمشروع
موقع العقار	محافظة الحجرة - مواقف نهاية ممشى الحجرة - طريق الحجرة - أضم
٢ كوفي شوب	رقم العقار
٥	بطول
٥	جزيرة مواقف السيارات
١٠	جنوب
١٠	جزيرة مواقف السيارات
١٠	شرق
١٠	مواقف ممشى الحجرة
١٠	غرب
٢ طريق (أضم - الحجرة - الليث)	طريق (أضم - الحجرة - الليث)
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	٥٠ م ^٢ (خمسون متر مربع)

- يجب الرجوع إلى الكروكي المرفق للاطلاع على كافة المعلومات الخاصة بالعقار وتعتبر هي المعلومات المعتمدة.



كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٤/٦/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٥/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، فيقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف (قبل ساعه من وقت فتح المظاريف) المععلن عنه، داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج إسم المنافسة وإسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه وجواله والبريد الإلكتروني الرسمي ورقم الفاكس مع تقديم مثبت سداد قيمة الكراسة.

٧/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي :-

١/٧/٣ 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.

٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفآ) 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، والتوجيه عليه وختمه.

٨/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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 يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا يقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء

السنوي ساري المفعول حتى يتم سداد أجرة الدفعة الأولى ، وذلك لضمان جدية العطاء 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 (٩٠ يوم) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء وقابل للتمديد عند الحاجة وقابل للتمديد طوال فترة العقد ، وكل

عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان ويسلم للإدارة المختصة يتم إستبعاده .

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

من يحق له دخول المنافسة :

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال متطلبات المشروع حسب الاشتراطات والمواصفات الفنية ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا منمن يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/١/٣ يسري على 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 فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وببياناته، ويستنبه من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تقديم العطاءات - في حال تعذر التقديم الإلكتروني- المطبوعة والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة الحجارة وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة تنمية الاستثمارات في البلدية والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم.

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه كما هو موضح في الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان (مع مراعاة مواعيد التأجيل أو التمديد في حال الإعلان عن ذلك).

٦/٣ تقديم العطاء:

١/٦/٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية، ماعدا الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ويسلم للإدارة المختصة وفي الموعدحدد في الإعلان.

٢/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو



كراسة شروط ومواصفات مزايدة إنشاء واستثمار أكشاك - كوفي شوب - مواقف ممشي البحرة

١٢/١١/٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.
١٣/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومه على كل الصفحات، وذلك تأكيداً من المستثمر بالعلم والالتزام المطلق بما ورد فيها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

١٢٣ سرية المعلومات :

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول له نظاماً لدى البلدية.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

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 للبلدية في استبعاد العطاء، ويعتبر بمجرد تسليمه للعطاء قد أقر بصحة المعلومات والبيانات التي كتبها وبكل ما ورد في كراسة الشروط والمواصفات والملحقات ويعد ملزماً بها تماماً.

معاينة العقار :

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

٣/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً أو إلكترونياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات سفوفية، ويعتبر نسخة الخطاب الموجه للمستثمر عن طريق احد وسائل التواصل المرسل للبريد الإلكتروني الخاص بالمستثمر المعتمدة أو عن طريق البريد الإلكتروني أو المسجل ضمن عنوانه في كراسة الشروط والمواصفات رداً رسمياً وعلى المستثمر الالتزام بما جاء فيه والرد على نفس البريد بالاستلام في حال وصوله له. وتخلص الأمانة مسؤوليتها في حالة عدم الرد بالاستلام.

٢/٩/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان (صورة في التقديم الإلكتروني والأصل يسلم في ظرف مختوم حسب الإعلان)، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي كما هو موضح أعلاه، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩/٣ لا يقبل الشيكات أو أي مستندات مالية أخرى.

الضريبة المضافة: يتلزم المستثمر بدفع ضريبة القيمة المضافة عند ترسية المشروع إضافة على قيمة العطاء المقدم وهي تعادل ١٥٪.

٤/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويفرج عن الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة والتي لم يرسي عليها المشروع بعد صدور قرار الترسية ولا يحق المطالبة بالإفراج عن الضمان إلا بعد ترسية المشروع.

٥/٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذجي العطاء والبيانات (بند ١ـ المرفقات) والتوقيع عليهما من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية أو تفويض رسمي مصدق من الغرفة التجارية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر، 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.

٣/١١/٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية التوقيع نيابة عن الشركة.

٤/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري طبقاً للنشاط المطلوب.

٥/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/١١/٣ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بنشاط المشروع، وعلى المتقدم إرفاق مستندات ثبتت ممارسته لما يتناسب مع طبيعة المشروع (أو تقديم رخصة تشغيل أو سجل تجاري بنفس النشاط ساري المفعول)، ويحق للبلدية استبعاد العطاء لمن لم يتقدم بإرفاق المستندات المطلوبة.

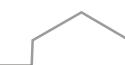
٧/١١/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبيقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٨/١١/٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٩/١١/٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

١٠/١١/٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في التأمينات وأنها قامت بجميع الالتزامات الجائزة أو إرفاق ما يثبت أنها غير خاضعة لأحكام هذا النظام.

١١/١١/٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.



٣/١/٦ يجوز للبلدية 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.

٢/٦ تسليم الموقع :

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع عن طريق أحد المكاتب الهندسية المعتمدة من قبل البلدية وبعد موافقة البلدية بموجب كروكي معتمد أو من قبل المختص في البلدية ومن ثم يقوم قسم الاستثمارات بإعداد محضر تسليم موقع من جميع الأطراف المشاركة في تسليم الموقع وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً مالم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك وبشرط لا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطياً أو إلكترونياً للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٣/٢/٦ يتتحمل المستثمر التكاليف المتراكمة على استلام الموقع من قبل المكاتب الهندسية وجميع ما يتعلق بذلك.

٤/٢/٦ يجب على المستثمر التعاقد مع مكتب هندسي معتمد وتزويد الإدارة المختصة بصورة من العقد المبرم بخطاب رسمي وذلك فور اعتماد محضر تسليم الموقع لعمل التصاميم والمحططات المعمارية للمشروع في مدة أقصاها ٩٠ يوم من تاريخ محضر تسليم الموقع، وفي حال التأخر عن الموعود المحدد يعتبر ذلك عدم جدية المستثمر في البدء بأعمال الإنشاء، مما يتربى عليه أخذ الإجراءات المتبعة في ذلك.

٥/٢/٧ في حال طرأ بعد الترسية أو توقيع العقد وجود أي عوائق أو إجراءات تحول دون تسليم الموقع أو تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجراة عند توقيع العقد دون أي تعويض من أي نوع آخر، حسب تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ٠١/٦/١٤٣٣هـ



٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للبلدية 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 بموجب خطاب أو إخطار (بأي وسيلة تواصل معتمدة) 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.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للبلدية تأجيل أو تمديد تاريخ وموعود فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً أو بأي وسيلة تواصل معتمدة.

٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعود المحدد لفتح المظاريف.

٤/٥ تعديل العطاء :

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

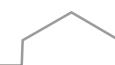
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعود المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد :

١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢/١ يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية: لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان.



- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

حق البلدية في الإشراف على التنفيذ :

٦/١ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٦/٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس للبلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٥ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الإنشاءات التي تمت ، موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه مع الجدول الزمني .

تقدير المقاول والمكتب الاستشاري :

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريداً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وتطابقته للمواصفات، مع تقديم المخططات النهائية من واقع الطبيعة (As Built) معتمدة من استشاري المشروع.

استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة أو النشاط الذي أخذت الموافقة عليه من قبل البلدية ، وأي مخالفة لذلك يتربى عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٧. الاشتراطات العامة

١/ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء- مياه- صرف صحي- هاتف- ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢/ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً فور استلام الموقع، متضمناً المراحل المختلفة من التصميم واستخراج الموافقات وإنشاء التشغيل.

٣/ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من للبلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل كافة تكاليف أي رسوم لأي إجراء.

٤/ تنفيذ الأعمال :

٤/١ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع، ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٤/٢ على المستثمر إزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب التي تظهر في المباني والإنشاءات سواء الهيكيلية أو أعمال التشييد أو غير ذلك من عناصر المشروع وفق لقرار مجلس الوزراء رقم ٥٠٩ بتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ وتقديم صورة من الشهادة للإدارة المعنية بالبلدية.

٥/ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد ومحصن ويكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده على إنعام العميل سكان إزالتها.



قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه البلدية بعد انتهاء مدة العقد :

٧/١٣/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، وفي حال وجود ملاحظات أو إصلاحات على المنشآت التي سيتم تسليمها للبلدية في نهاية العقد للبلدية الحق في تكليف المستثمر بالإصلاحات الازمة أو تكليف من تراه البلدية مناسباً على نفقة المستثمر.

٧/١٣/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١٣/٣ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو لأي سبب آخر بحيث تقدر هذه السنة من قبل لجنة الاستثمار.

٧/١٣/٤ في حالة وجود عقود والتزامات سواء كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهائها هي مدة العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة الاستثمار الأصلي) وللبلدية الحق في الغائها أو تمديدها حسب ما تراه مناسباً، وقيام المستثمر بإغلاق المحلات أو الوحدات أو سواها وعدم إفراغها، للبلدية الحق في فتح المحل بموجب محضر معد لذلك وحصر الموجودات والتصرف فيها ويسقط حق المستثمر في المطالبة بها بعد شهر من تاريخ انتهاء العقد و يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما بها دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٧/١٤ أحكام عامة :

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٤/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩،

والتعاميم الصادرة بذات الشأن وما يستجد فيها.

٧/١٤/٥ تخضع هذه المنافسة لجميع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات والوزارات الأخرى وما يستجد فيها.

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

لا يحق للمستثمر تأجير أو تشغيل كل أو جزء من العقار، ولا 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، وفي حال تأجير وحدات أو محلات أو بيوت وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسئول الأمانة بصورة من هذه العقود وبيانات المستأجرين، ويظل المستثمر هو المسئول أمام البلدية والجهات الأخرى عن أي مخالفة.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية :

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

٧/١١ متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة والتنسيق مع الجهات المختصة إذا تطلب الأمر ذلك .

٧/١١/٢ يجب على المستثمر أن يعد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب أشخاص مؤهلين على إخلاء الأفراد من المبني، و استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٧/١١/٣ عدم شغل الطريق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧/١١/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على للبلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧/١١/٥ على المستثمر التعاقد مع الشركات المختصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام مراقبة بكاميرات رقمية عالية الجودة داخلية وخارجية تعمل على مدار الساعة ويكون للبلدية و الجهات المختصة الحق في الرجوع لها.

٧/١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة :

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، أو لأي سبب تراه البلدية سواء أسباب تخطيطية أو تنظيمية أو إدارية)، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن



٨. الاشتراطات الخاصة

مدة العقد :

١/٨

مدة العقد (١٠ سنة) (عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

فتره التجهيز والإنشاء :

٢/٨

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من مدة العقد للتجهيز و الإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد، وسداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة ، مع امكانية زيادة فترة التجهيز والإنشاء للحد الأقصى .

وقت ومدة التشغيل اليومية :

٣/٨

يلتزم المستثمر بتطبيق الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات الحكومية المختصة حول تشغيل المشروع ، والتنسيق معها لتحديد وقت ومدة التشغيل اليومية، وعلى المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمتلكون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.

المسؤولية عن المخالفات :

٤/٨

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات عند استخدام المشروع ، ويعين أحد الأفراد يكون متواجداً في المشروع بصفة مستمرة.

تأمين الحراسات :

٥/٨

يلتزم المستثمر بتوفير الحراسات اللازمة.

اللوحات التعريفية بالمشروع :

٦/٨

يلتزم المستثمر بعمل لوحات تعريف بالمشروع بالموقع بعد توقيع العقد واستلام الموقع مباشرةً ، موضحاً اسم المشروع ورقم العقد الاستثماري ومدته و الإدارة المشرفة واسم المستثمر و استشاري المشروع ومقاول المشروع وأي معلومات أخرى تخص المشروع ، وبعد تشغيل وافتتاح المشروع يتم عمل لوحات باسم المشروع وإشعار البلدية والإدارة المشرفة عليه .

٧/٨ استبدال الموقع بموقع بديل:

يحق للبلدية استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

١-إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر في 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.



١٠. المرفقات

١٠.١ نموذج عطاء يقدم في المنافسة بالظرف المختوم

الموقر

سعادة رئيس بلدية محافظة الحجرة
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤ هـ
الموافق / / ٢٠ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الحجرة لاستثماره
في مشروع إنشاء كوفي شوب مواقف ممشى الحجرة القديم وحيث تم شراءنا لكراسة شروط
ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة
بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معافية تامة نافية للجهالة.
نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بقيمة إجمالية قدرها:

٣٦ يوم (ثلاثمائة وستون يوم)	فتره غير مدفوعه (فتره التجيز والإنشاء)
تعادل ١% من إجمالي مدة العقد البالغة ١٠ سنوات	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة
رقمًا	كتابه
	إجمالي القيمة الإيجارية لكل مدة العقد (١٠) سنوات

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان
بنكي يعادل قيمة لا يقل عن ٢٥ % من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم الرسمي



١٠.٢ اشتراطات التشغيل والصيانة :

١٠.٢.١ يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم للأمانة تقريباً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

١٠.٢.٢ يتلزم المستثمر بتحصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبني والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

١٠.٢.٣ يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع مراقب الم مشروع، والتخلص من التفاسيات المائية، والعناية بالنظافة العامة لجميع مراقب الم مشروع، والتخلص من التفاسيات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.

١٠.٢.٤ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمركز مثل : المصاعد، والسلامن المتحركة، وماكنات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

١٠.٢.٥ 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 المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومrfقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
٣. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
٤. الاشتراطات البلدية والفتية للمجمعات والمراكز التجارية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
٥. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم

٢/١ نموذج بيانات يقدم مع نموذج العطاء بالطرف المختوم

اسم الشركة أو المؤسسة أو المتقدم	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	
نوع الشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	رمز البريدي
العنوان الوطني	
البريد الإلكتروني الرسمي	
جوال	

الاسم:

التوقيع:

التاريخ:

الختم الرسمي

• على المستثمر تعينه كافة البيانات المطلوبة أعلاه وتعتبر هذه البيانات وسيلة اتصال رسمية للمستثمر في حال المخاطبات والإخطارات والإرسالات بجميع أشكالها (خطياً أو عن طريق البريد الإلكتروني أو عن طريق الفاكس أو الجوال) ويتحمل المستثمر المسؤولية التامة في حال عدم تعبيتها كاملة أو في حال عدم الرد أو الاستلام على أي منها.