

المملكة العربية السعودية



المنافسة رقم

٢٠٢٥ (٤٥٠١-٠٠٤٠٠١-٢٥٠١) لعام

استثمار إنشاء وتشغيل كشك رقم (١) لتقديم المشروبات
والمأكولات بممر الزهور بحي الملك سلمان

أمانة منطقة الرياض

RIYADH REGION MUNICIPALITY

وكالة الاستثمار والتخصيص

الإدارة العامة للاستثمار





الصفحة	المحتويات	م
3	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
4	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
5	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
6	مقدمة	1
8	وصف الموقع	2
10	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	3
11	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	
11	2 / 3 لغة العطاء	
11	3 / 3 مكان تقديم العطاءات	
11	4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	
11	5 / 3 تقديم العطاء	
12	6 / 3 كتابة الأسعار	
12	7 / 3 سرية العطاء	
12	8 / 3 مدة سريان العطاء	
12	9 / 3 الضمان	
13	10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان	
13	11 / 3 مستندات العطاء	
14	الالتزامات المستثمرة قبل إعداد العطاء	4
15	1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
15	2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	
15	3 / 4 معاينة الموقع	
16	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
17	1 / 5 إلغاء المنافسة وتتعديل الشروط والمواصفات	
17	2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف	
17	3 / 5 تعديل العطاء	
17	4 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف	
18	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	6
19	1 / 6 الترسية والتعاقد	
20	2 / 6 تسليم الموقع	
21	الاشتراطات العامة	7
22	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	
22	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	
22	3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	





الصفحة	المحتويات	م
22	4 / 7 تفاصيل الأعمال	
22	5 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
23	6 / 7 استخدام الموقع لغرض المخصص له	
23	7 / 7 التنازل عن العقد	
23	8 / 7 موعد سداد الأجرا السنوية	
23	9 / 7 متطلبات السلامة والأمن	
24	10 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
24	11 / 7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
24	12 / 7 أحكام عامة	
25	الاشتراطات الخاصة	8
26	1 / 8 مدة العقد	
26	2 / 8 فترة التجهيز والتتجديد	
26	3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به	
26	4 / 8 حدود مزاولة النشاط	
26	5 / 8 استبدال الموقع بموقع بديل	
27	6 / 8 الالتزام بالاشتراطات الصحية	
27	7 / 8 شروط النظافة	
27	8 / 8 وضع لوحة على الكشك	
27	9 / 8 المنطقة المحيطة بالكشك	
27	10 / 8 الصيانة	
28	11 / 8 العاملون	
29	الاشتراطات الفنية	9
30	1 / 9 تصميم وإنشاء وتشغيل الكشك	
30	2 / 9 الاشتراطات الصحية المطلوب توافرها بالكشك	
32	3 / 9 متطلبات ذوي الإعاقة	
32	4 / 9 الاشتراطات الأمنية	
32	5 / 9 اشتراطات الدفاع المدني	
33	المرفقات	10
34	1 / 10 نموذج العطاء.	
36	2 / 10 المخطط العام للموقع (الكرريكي)	
39	3 / 10 نموذج تسليم العقار	
40	4 / 10 إقرار من المستثمر	
41	5 / 10 نموذج العقد	





أ- قائمة تدقيق مقدمي العطاءات للتأكد من تقديم 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 (فريض)، 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 المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

مسلسل	المستند
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة (25٪) من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم.
6	صورة العلامة التجارية للمؤسسة
7	عدد الفروع التابعة للمؤسسة في نفس النشاط (إن وجد)
8	صورة من شهادة الزكاة والضرائب والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية
12	صورة من إثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
14	تقديم جميع المستندات المطلوبة لمعايير التقييم الفنية

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من (25٪) من قيمة العطاء السنوي.





ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو الكشك المراد من المستثمر إنشاؤه وتشغيله بالموقع المحدد	المشروع:
هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته والنشاط المحدد له (كشك)	العقار:
أمانة منطقة الرياض	الأمانة:
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.	المستثمر:
يقصد به المؤسسة أو الشركة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة.	مقدم العطاء:
هو كشك مخصص لبيع المشروعات الساخنة والباردة والمرطبات والمثلجات والوجبات السريعة والمواد الاستهلاكية والخدمات الترفيهية	الكشك
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)	المنافسة الإلكترونية





ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد من يتم ترسية المنافسة عليه	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
بداية سريان مدة العقد	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
موعد سداد أجرة السنة الأولى	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب ببداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
	عند توقيع العقد	





١- مقدمة





1. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لاستثمار إنشاء وتشغيل كشك رقم (1) لتقديم المشروعات والمأكولات بممر الزهور بحي الملك سلمان، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع.

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن لل المستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:

وكالة الاستثمار والتحصيص

البريد الإلكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

فاكس: 011/4140251

هاتف: 920003218

أو من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).





2- وصف الموقع





2. وصف الموقع

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل كشك غذائي
مكونات النشاط	كشك مخصص لبيع المشروبات الساخنة والباردة والمرطبات والمثلجات والوجبات السريعة أو المواد الاستهلاكية
موقع العقار	المدينة: الرياض
	الحي: الملك سلمان
	رقم المخطط: (2689/أ)
	رمز قطعة الأرض: 4025322 (كامل المشي)
حدود الموقع	شمالاً: بطول 4.00 م
	شرقاً: بطول 4.00 م
	جنوباً: بطول 4.00 م
	غرباً: بطول 4.00 م
مساحة الموقع	مساحة إجمالية (16.00 م ²) فقط ستة عشر متراً مربعاً
نوع البناء	حسب اشتراطات الرخص الفنية
الموقع المستثمر	وفق المخططات والكريوكيات المرفقة

الخدمات بالموقع:

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 .

بيانات أخرى:

- يجب على المستثمر إزالة المخالفات الموجودة بالموقع الحالي في حالة وجودها.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة المتطلبات الازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على المستثمر تصميم وإنشاء الموقع وفق دليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية) (ملحق كراسة) والتسيق مع إدارة صيانة المشروعات الخدمية والالتزام بالاشتراطات والمواصفات المحدثة من قبلهم ومن ثم اعتمادها قبل الشروع بالتنفيذ.
- يلتزم المستثمر بتنفيذ عدة أنشطة متعددة تتماشى مع احتياجات المشي وزوارها بالتسيق مع إدارة ملحة الرياض صيانة المشروعات الخدمية في أمانة منطقة الرياض.





3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3 / 1 من يحق له دخول المنافسة:

1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة المتخصصة في مجال إنشاء و تشغيل وإدارة أنشطة الأطعمة والمشروبات والمثلجات والترفيهية وأنشطة المقاولات التقدم في هذه المنافسة. ما عدا المنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرا عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2 / 1 / 3

2 / 3 لغة العطاء:

ما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2 / 2 / 3 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 المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمن.

3 / 3 مكان تقديم العطاء:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف 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 (99099) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة الاستثمار والتنمية بالرياض بمركز المعickleة التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

4 / 3 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحا يوم الاربعاء 1447/10/13 هجرية المافق 2026/04/01 ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

5 / 3 تقديم العطاء:

1 / 5 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة باليد أو إلكترونياً والالتزام التام بما تفرض به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته





2 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق 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.

3 / 5 / 3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المطاريف 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 (99099) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

1 / 6 / 3 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 المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

2 / 6 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3 / 6 / 3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

7 / 3 سرية العطاء:

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

8 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف وللأمانة 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.

9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة (25%) من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حال ترسية المنافسة على المتقدم، 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.

2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3 / 10 موعد الإفراج عن الضمان البنكي:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد القيمة الإيجارية لسنة الإيجارية الأولى.

3 / 11 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3 / 11 / 1 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

3 / 11 / 2 توكيلاً رسميًّاً موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.

3 / 11 / 3 إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

3 / 11 / 4 صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات).
3 / 11 / 5 صورة العلامة التجارية للمؤسسة.

3 / 11 / 6 عدد الفروع التابعة للمؤسسة في نفس النشاط (إن وجد).

3 / 11 / 7 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 / 8 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9 / 3 أعلاه).

3 / 11 / 9 صورة من شهادة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

3 / 11 / 10 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.

3 / 11 / 11 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

3 / 11 / 12 صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.

3 / 11 / 13 صورة من إثبات العنوان الوطني.

3 / 11 / 14 كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة ولملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرئيسية لـ RIYADH REGION MUNICIPALITY
موقعها على المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وب Ingram
صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





4- التزامات المستثمر قبل إعداد العطاء





4. التزامات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤ / ١ 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 في استبعاد العطاء.

٤ / ٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمار والتحصيص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم وكالة الاستثمار والتحصيص 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 شفوية.

٤ / ٣ معاينة الموقع:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.





5- ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1 / إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعدأخذ 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 موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.

2 / تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

3 / 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.

4 / 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 توقيع من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6 / 1 الترسية والتعاقد:

6 / 1 / 1 تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاًً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول معايير التقييم الفنية المحددة، والوارد في الجدول التالي، وذلك لتقييم المستثمرين الذين تطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مجتازاً للتقييم ما لم يحصل على 70 % من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

التقييم	الدرجات	العناصر الفرعية
	30	-1 العلامة التجارية والخبرة في السوق - تقديم بيان بعدد الفروع المحلية والدولية. - بيان بعدد سنوات الخبرة في المجال. - تقديم بيان بعدد الموظفين في الشركة.
	30	-2 جودة المنتجات المقدمة - تقديم قائمة مفصلة للمنتجات والأسعار.
	40	-3 خطة التنفيذ والتشغيل - تقديم خطة التنفيذ بالجدول الزمني على أن لا تزيد عن 90 يوماً من استلام الموقع. - تقديم التصاميم المقترحة للموقع مع مراعاة الالتزام دليلاً لمعايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية)

في حال ظهور أي بيانات مالية خلال العرض الفني سيتم استبعاد المستثمر من المنافسة بشكل مباشر

6 / 2 / 1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6 / 2 / 2 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.





يجوز للأمانة بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيمة المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

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.

2 / 6 تسلیم الموقع:

يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





7 - الاشتراطات العامة





7. الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع ومع الجهات ذات الصلة.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لأعمال الانشاء والتركيب والتشغيل.

3 / 7 الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعد القيام بأعمال التجديد والتشغيل قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4 / 7 تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة الانشاء والتجهيز إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع وإدارة صيانة المشروعات الخدمية، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات بعد استخدامها سواء البهكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتصنيع.

5 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1 / 5 / 7 للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

2 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للأعمال للاعتماد من وكالة الاستثمار والتصنيع من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

3 / 5 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتصنيع ، وفي حالة الموافقة يتعين على





المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تفويذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تفويذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص.

6 / 7 استخدام الموقع لغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

7 / 7 التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق 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، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

9 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 9 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 9 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية أو إعاقة الحركة بممرات المشاة، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 9 / 7 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 أدنى مسؤولية عن ذلك.

4 / 9 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (62) وتاريخ 1405/12/2014هـ وتعديلاته.





7 / 10 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة التجهيزات والمنشآت التي أضافها بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7 / 11 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر باستكمال تجهيز وتجديد وصيانة المبني القائم وتسليميه للأمانة بحالة جيدة وصالحة للاستعمال للفرض المنشأ من أجله ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتحصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات الالزامية وإنما قام بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين انتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقديم الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

12 / 7 أحكام عامة:

7 / 12 / 1 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

7 / 12 / 2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7 / 12 / 3 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7 / 12 / 4 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ وما يستجد عليها.





٨ - الاشتراطات الخاصة





8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (10 سنوات) (عشر سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظة.

2 / 8 فترة التجديد والتجهيز:

يمنح المستثمر فترة (6 أشهر) (ستة أشهر) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للإنشاء والتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال الإنشاء والتجهيز فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة، ويتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حال 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 يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

4 / 8 حدود مزاولة النشاط:

- يلتزم المستثمر بإنشاء وتجهيز الكشك في الموقع المحدد بكراسة الشروط وملحقاتها والذي تم تسليمه بموجب محضر تسليم الموقع، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط وحسب الاشتراطات الفنية.

- يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم المأكولات والمشروبات داخل الكشك، ويفصل منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج الكشك.

- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة، المسارات المحيطة).

5 / 8 استبدال الموقع بموقع بديل:

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

- 1) إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.
- 2) تعذر توصيل الخدمات للموقع.

وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى الموقع البديل. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.





6 / 8 الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الصحية:

- يجب الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الصحية والتغذية بالمياه وفق دليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية) (ملحق كراسة)
- يلتزم المستثمر في تشغيله للكشك بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتصلة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.

7 / 8 شروط النظافة:

- يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة الكشك، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة، وحفظ المواد المنظفة بعيداً عن مصادر اللهب والحرارة العالية.
- يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستسلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.

- تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المعهد إن وجد.
- يلتزم المستثمر بوضع سلة مهملات بجوار الكشك مع الاهتمام بالنظافة حول الكشك.

8 / 8 وضع لوحة على الكشك:

يلتزم المستثمر بوضع لوحة على الكشك مبيناً عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة، فيما يخص تصميم اللوحة.

9 / 8 المنطقة المحيطة بالكشك:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام الكشك، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان أو وضع لوحات أو ملصقات إعلانية على جدران الكشك، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الكشك.

10 / 8 الصيانة:

- المستثمر مسؤول عن إزالة المخلفات الخاصة به ، والتنظيف ، ومنتجات النظافة ويجب أن يلتزم بإشتراطات صحة البيئة .
- المستثمر ملزم بالحفاظ على نظافة الوحدة الاستثمارية وما يحيط بمنطقة الوحدة الاستثمارية المرتبطة به من أي رواسب أو مخلفات للصرف الصحي والمياه .
- الصيانة الدورية للوحدة الاستثمارية وجميع الأعطال المتعلقة به من الإنارة والدهان واللوحات.





٨ / ١١ العاملون:

يجب على المستثمر أن يتزامن بما يلي:

1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
2. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه، كما يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
3. أن يكون جميع العاملين حسني المظهر مع ارتداء زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء الرأس، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها وارتداء قفازات صحية قبل تحضير المشروبات والمأكولات.
4. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
5. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدربهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتناول الأغذية.





٩ - الاشتراطات الفنية





9. الاشتراطات الفنية

1 / 9 تصميم وإنشاء وتشغيل الكشك:

- يجب على المستثمر أن يلتزم بتصميم الكشك وفق الاشتراطات المعمارية والكهربائية والميكانيكية والصحية والاشتراطات الخاصة بالحماية من الحرائق الواردة في دليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية) (ملحق كراسة).
- يمكن أن يكون الكشك مربعاً أو مستطيناً أو خماسياً أو دائرياً الشكل، وإذا كان الكشك مستطيناً يجب ألا يتجاوز الفرق بين الطول والعرض متراً واحداً.
- يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبني فيه.
- المستثمر مسؤول عن استخراج التراخيص الالزام من رخص البناء، والرخص التجارية ورخصة التشغيل.
- يجب إنشاء قاعدة من الخرسانة بارتفاع يتراوح من مترين إلى مترين ونصف وعرض 30 سم يرتكز عليها الهيكل بأبعاده.
- يلتزم المستثمر بإنشاء وتنفيذ وصيانة الكشك من أبواب وشبابيك وإنارة وصرف صحي ومياه وغير ذلك مما يحتاج إليه وبحيث يكون مطابقاً للمواصفات المعمارية والفنية وكذلك الاشتراطات الفنية وإزالة أي مخالفات ان وجدت بالموقع الحالى.
- يتقدم المستثمر بالخططات والمواصفات للعناصر المقترن تفاصيلها للإعتماد من وكالة الاستثمار والتحصيص وإدارة صيانة المشروعات الخدمية قبل البدء في التجهيز والتنفيذ.
- يجب أن يجهز الكشك بالإإنارة واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
- يلتزم المستثمر بعمل الديكورات الالزام والتجديفات الداخلية والخارجية وفق دليل معايير المشروعات الخدمية
- عدم إحداث أي جلسات بجوار الكشك، او استغلال المنطقة المحيطة بالكشك، في التخزين أو الإعلان او عرض المنتجات.

2 / 9 الاشتراطات الفنية المطلوب توفرها بالكشك:

1 / 2 / 9 الموقع:

- أن يتتوفر بالموقع مياه صالحة للشرب ونظام صرف صحي مناسب، وأن تكون الوحدة الاستثمارية (الكشك) مزودة بوصلات الريط على أقرب نقطة للصرف الصحي، والتغذية بالمياه في المشى.
- يجب الالتزام بالاشتراطات والمواصفات الصحية والتغذية بالمياه وفق دليل معايير المشروعات الخدمية.
- موافقة الدفاع المدني على توفر شروط السلامة.





٩ / ٢ / شروط المبنى:

اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك:

يجب أن توافر الاشتراطات التالية:

- الهيكل الخارجي للકشك هيكل حديدي من الحديد المجلفن المقاوم للصدأ والألمنيوم الأبيض المحشو من الفيبر جلاس، والواجهات الأمامية من صفائح الألمنيوم المعزول والحوائط من (الكلادينج) وقواطع داخلية من الوسط المحرك (شباك محرك).
- السقف للڪشك من الألمنيوم المعزول (ساندويتش بايل) ويتم تركيبه عزل حراري وصوتي فعال من الألياف الزجاجية.
- لا تقل سمكية ألواح الكشك والبسطة (الجمل كوت) بمعدل لا يقل عن 0.5 سم ويُراعى أن تكون الواجهات الخارجية (فيبربانل) ملامسة لطبقة الجمل كوت.
- اشتراطات الفيبر جلاس:
 - تكون سمك ألواح الفيبر جلاس 6 مم كحد أدنى.
 - تكون سمكية الفيبر جلاس المزدوجة والمشغولة 45 مم كحد أدنى.
 - تكون منتجات الفيبر جلاس مقاومة للحرق.
 - تكون كمية الألياف الزجاجية في الخليط بمعدل لا يقل عن 30٪.

الأرضيات:

أن تكون الأرضيات من الرخام أو السيراميك ذي الألوان الفاتحة وأن يركب بطريقة محكمة بحيث لا تسبب الانزلاق وأن تكون بميوت تجاه المصرف لسهولة التنظيف وبعدد كافي من فتحات التصريف.

الجدران:

أن تغطى الجدران حتى السقف بالرخام أو السيراميك أو أي مواد غير ممتصة للسوائل وسهلة التنظيف وتكون ذات لون فاتح وعند الالقاء بالأرض يجب أن تكون بزاوية تسمح بإبقاء هذه المنطقة نظيفة.

السقف المستعار:

أن يكون السقف من مواد ضد الرطوبة والحرارة ومقاومة للحرق، ويصمم وينفذ بطريقة تمنع التلوث بالأتربة وتمكن تكشف الرطوبة.

النوافذ:

تتفذ بطريقة تمنع دخول الأتربة إلى داخل الكشك وتزود بسلك شبكي مناسب غير قابل للصدأ لمنع دخول الآفات والهوام من حشرات وقوارض أو طيور ويراعى أن تكون العتبة السفلية بميل.

الأبواب:

أن تكون أسطح الأبواب صلبة وملساء لا تتشرب بالرطوبة ولا تتأثر بها ويمكن غسلها، وتكون ذاتية الغلق ويفضل أن تزود الأبواب الرئيسية وأبواب الخدمة بستائر هوائية.





الإضاءة:

أن تتوفر الإضاءة الكافية لجميع مراافق المنشأة وتزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

التهوية:

- يجب أن يزود الكشك بنظام تهوية يمنع زيادة الحرارة وتكتيف البخار والغبار ويسمح بالخلص من الهواء الملوث.
- تركيب مراوح الشفط وأن تكون بالعدد الكافي مع تنظيفها باستمرار.
- يراعى ألا تزيد درجة الحرارة في مراافق تحضير وتقديم الطعام عن (25) درجة مئوية.
- بالإضافة إلى الشروط الأخرى الواردة من صحة البيئة بالأمانة مثل مناطق الخدمات والنفايات.

اشتراطات التجهيز:

- يتم تجهيز الكشك من الداخل بما يتاسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها.

٩ / ٣ متطلبات ذوي الإعاقة:

- يجب مراعاة حركة المعاقين عند تصميم الوحدة الاستثمارية (الكشك).
- تطبيق الاشتراطات الخاصة بذوي الإعاقة وفق دليل معايير المشروعات الخدمية.

٩ / ٤ الاشتراطات الأمنية:

- يجب تزويذ الوحدة الاستثمارية بكاميرات مراقبة، مع ضرورة إخفاء الأسلاك والتوصيات الخاصة بها بحيث لا تكون مرئية للزوار.
- يجب أن تكون موقع كاميرات المراقبة جزءاً من تصميم الوحدة الاستثمارية.

٩ / ٥ اشتراطات الدفاع المدني:

- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- الالتزام بتزويد الأكشاك بأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801).
- الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.





١٠ - المرفقات "الملحق"





1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (01-25-004001-45001) لعام 2025م
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل كشك رقم (1) لتقديم المشروبات والمأكولات بممر الزهور بحي الملك سلمان
(نموذج 1)

سلمه الله

صاحب السمو أمين منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم باستثمار انشاء وتشغيل كشك رقم (1) لتقديم المشروبات والمأكولات بممر الزهور بحي الملك سلمان وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لكم عرضنا لاستئجار الموقع لاستثماره بالسعر الموضح في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لـكامل مدة الاستثمار		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا	

❖ **سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.**

❖ **الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.



يلحق هذا النموذج دعماً ويشتمل ويقوم من مقام العطاء





اسم المستثمر								
رقم بطاقة الأحوال								
صادرة من								
هاتف								
ص.ب.								
العنوان الوطني								
البريد الإلكتروني								

اسم الشركة								
رقم السجل التجاري								
صادرة من								
نوع النشاط								
هاتف								
ص.ب.								
العنوان الوطني								
البريد الإلكتروني								

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



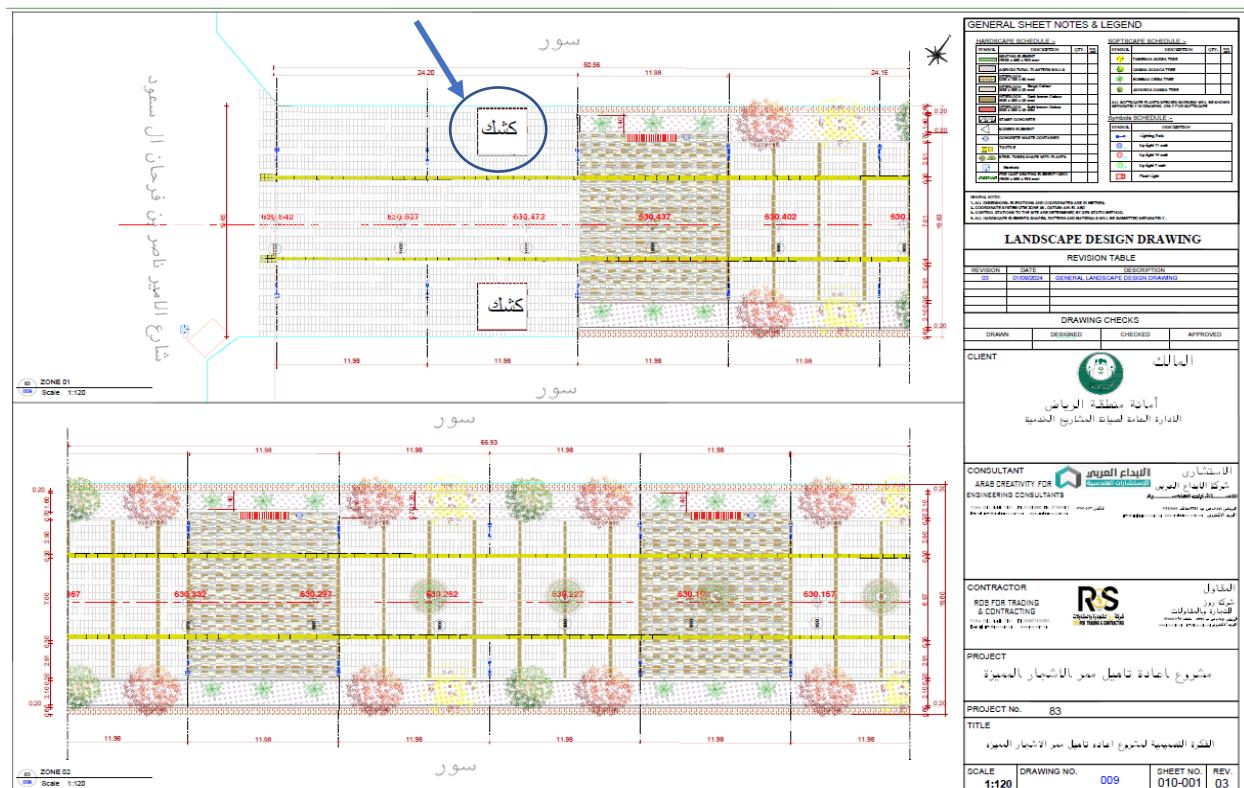


2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع ومخطط الموقع والقرار المساحي) (نموذج 2/أ)

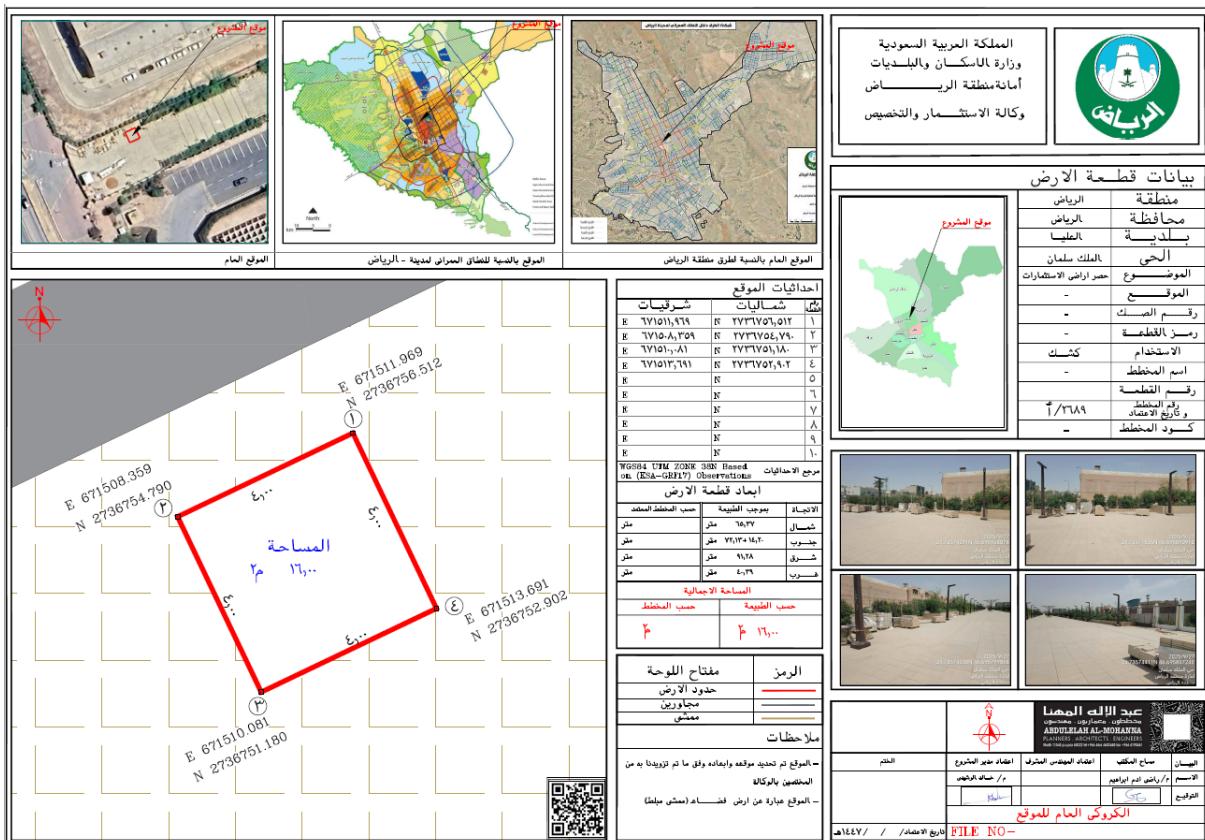
1/2 كروكي الموقع:



2/2 مخطط الموقع:



التقرير المساحي للموقع:





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

محضر تسليم موقع

البلدية	الموقع ووصفه
رقم المخطط	اسم المستثمر
	المنطقة
	الحي
	المساحة الكلية حسب الطبيعة

الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع على المصور الجوي

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على
بغرض استخدامه في استثمار
رقم () لعام ()

عليه أقر أنا /
بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم
قسمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حاله الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك
أوقع.

ممثل أمانة منطقة الرياض	ممثل المستثمر
الاسم :	الاسم :
التوقيع :	بصفته :
الختم :	التوقيع :
	الختم :





4/10 إقرار المستثمر (نموذج 4)

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 المناقصة وعلى وجه خاص:-
لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 1441/06/29 (40152).
- 3 عاين الموقع المعروض للتأجير معاعينة تامة نافية للجهالة.
- 4 أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستئمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم

التوقيع





نموذج العقد 5/10



نموذج وثيقة عقد استثمار انشاء وتشغيل كشك رقم (١) لتقديم المشروبات والماكولات بعمر الزهور بحي

الملك سلمان

(رقم العقد: /)

هـ / / تاريخ العقد:

إنه في يوم الموافق / تم الاتفاق بين كل من:

١) **الطرف الأول:** أمانة منطقة الرياض، ويمثلها في هذا العقد سمو أمير منطقة الرياض.

فصل ابن عبد العزيز بن عاص

صندوق برید: (11146) هاتف: (4140500) فاکس: (4140251)

البريد الإلكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

والمشار إليه فيما بعد بصاحب العماء.

2) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم:

سادہ منزہ: ۱۴ / / ف

ويتمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من

الغرفة التجارية برقم () بتاريخ / / 14 هـ الموافق 20 م.م

العنوان الوطني:

(صندوق بريد:) (زميـريـدي:) (المـدـنـة:)

(الناتج:) (حال:) (فاسد:) (حالات:)

البريد الالكتروني:

مقامات:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للصرف الأول ضمن المعاشرة رقم (

فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلى :-



1



المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

العقار: هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضع موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.

الإشروع: هو الكشك المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر على الموقع والمحدد في العقد.

فترة التجديد والتجهيز: هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجديد والتجهيز وتعادل (5%) من مدة العقد.

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

كراسة الشروط والمواصفات: هي كراسة الشروط والمواصفات التي طرح الموقع بموجبه للاستثمار والتي أطلع عليها المستثمر وقدم عرضه بموجبها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:

- 1) وثيقة العقد الأساسية.
- 2) كراسة الشروط والمواصفات.
- 3) المخططات المعتمدة من الأمانة.
- 4) خطاب قبول العرض والترسيمة.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

المنطقة: الرياض

الحي:

رقم المخطط:

حدود العقار:

شمال: •

شرق: •

جنوب: •

غرب: •

مساحة الموقع: ♦





المادة الرابعة: الغرض من العقد:

لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حال 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 يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد 10 سنوات هجرية (سبعة سنوات هجرية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة لا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملائقه.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

(أ) **فترة التجديد والتجهيز:** ومدتها 6 أشهر (ستة أشهر) وهي تعادل ما نسبته (5%) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة، وإذا لم يكمل المستثمر أعمال التجديد والتجهيز للمشروع، فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة الاجرة عن هذه الفترة.

(ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها تسعة سنوات وستة أشهر هجرية وتمثل ما نسبته (95%) من أصل مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والتجديد مباشرة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع (ريال) (فقط) (ريال)
تُسدد أجرة السنة الأولى المستحقة الإيجار مقدماً عند توقيع العقد (وتدفع أجرة السنة الأولى عن فترة الاستثمار التالية لفترة التجهيز) أما أجور السنوات التالية فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجارية جديدة .

سيتم زيادة (5%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

1) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع بشكل رسمي من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.

2) الحصول على التراخيص الالزمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة وفي الحال لمارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.





- (3) البدء في تفاصيل المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والتجديد.
- (4) تأمين وسائل الأمان والسلامة الالزامية لحماية الأشخاص والمنشآت داخل الموقع حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسؤولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا للتعليمات.
- (5) عدم إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يتربّط عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
- (6) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكلفة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية وعليه التسويق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- (7) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- (8) تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- (9) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصه بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- (10) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً لمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (53219) وتاريخ 1426/10/23هـ والعميم الإلحاقي له برقم (45043) في 1427/7/25هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المرتبطة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- (11) عدم استثمار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتنمية لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا يعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات عميم الوزارة رقم (53219) في 1426/10/23هـ والعميم الإلحاقي له رقم (45043) في 1427/7/25هـ في هذا الشأن.
- (12) يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي من العنوان أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبلغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.
- (13) الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.





المادة التاسعة: المنشآت المقاومة على الموقع:

بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين ستؤول جميع المنشآت على الموقع إلى الأمانة بدون أي تعويض عنها وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافاتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم استلام الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين.

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

(أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة:

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

(ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة:

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ بدون عذر مقبول خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والتجديد.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإنذار.
- إذا لم يقم المستثمر بتجديد الموقع محل العقد.
- طلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبتت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيفتها.

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.





المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (218) في 6/8/1422هـ والعميم الوزاري رقم (4/5367) في 25/1/1423هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

1. تتم المراسلات والتبيغات بين الجهة الحكومية والتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - أ. العنوان الوطني.
 - ب. العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - ج. البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
2. يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة (1) من هذه المادة منتجًا لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يتلزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنيوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ والتعليمات التنفيذية لها في كل ما لا نص عليه.

نسخ العقد

حرر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى للأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتنمية ، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة ، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاهما.

والله الموفق ،،،

أمين منطقة الرياض

المستثمر

فيصل بن عبد العزيز بن عياف

.....

