



## كراسة شروط ومواصفات

### لمشروع

**إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى على الحزام**

**الغربي للمضايا المتجه لدوار البلدية**

(يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي وأن لا تقل مدته عن (٩٠) يوماً من فتح المظاريف)

## إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضايا المتجه لدوار البلدية

### فهرس المحتويات

| م  | الموضوع  | الصفحة |
|----|--|--------|
| أ  | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٤      |
| ب  | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | ٥      |
| ج  | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى       | ٧      |
| ١. | مقدمة  | ٨      |
| ٢. | وصف العقار   | ٩      |
| ٣. | اشتراطات دخول المزايدة والتقديم                                    | ١١     |
|    | ٣/١ من يحق له دخول المزايدة  | ١٢     |
|    | ٣/٢ لغة العطاء   | ١٢     |
|    | ٣/٣ مكان تقديم العطاءات  | ١٢     |
|    | ٣/٤ موعد تقديم العطاءات  | ١٢     |
|    | ٣/٥ موعد فتح المظاريف  | ١٢     |
|    | ٣/٦ تقديم العطاء   | ١٢     |
|    | ٣/٧ كتابة الأسعار  | ١٣     |
|    | ٣/٨ مدة سريان العطاء   | ١٣     |
|    | ٣/٩ الضمان   | ١٣     |
|    | ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان  | ١٤     |
|    | ٣/١١ مستندات العطاء  | ١٤     |
|    | ٣/١٢ سرية المعلومات  | ١٤     |
| ٤. | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | ١٥     |
|    | ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | ١٦     |
|    | ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة                                  | ١٦     |
|    | ٤/٣ معاينة العقار  | ١٦     |
| ٥. | ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | ١٧     |
|    | ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات                        | ١٨     |
|    | ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف  | ١٨     |
|    | ٥/٣ سحب العطاء   | ١٨     |
|    | ٥/٤ تعديل العطاء   | ١٨     |
|    | ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف   | ١٨     |
| ٦. | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | ١٩     |
|    | ٦ الترسية والتعاقد   | ٢٠     |
|    | ٦ تسليم الموقع   | ٢٠     |

انشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضايا المتجه لدوار البلدية

## فهرس المحتويات

| الصفحة | المحتويات   | م  |
|--------|---|----|
| ٢١     | الاشتراطات العامة   | ٧. |
| ٢٢     | ٧/١ توصيل الخدمات للموقع  |    |
| ٢٢     | ٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ                                       |    |
| ٢٢     | ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة |    |
| ٢٢     | ٧/٤ تنفيذ الأعمال   |    |
| ٢٢     | ٧/٥ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ                     |    |
| ٢٢     | ٧/٦ استخدام العقار للغرض المخصص له                                |    |
|        | ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                               |    |
| ٢٣     | ٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         |    |
| ٢٣     | ٧/٩ متطلبات السلامة والأمن  |    |
| ٢٣     | ٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية                                     |    |
| ٢٣     | ٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة                                   |    |
| ٢٤     | ٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد          |    |
| ٢٤     | ٧/١٣ أحكام عامة   |    |
| ٢٦     | الاشتراطات الخاصة   | ٨. |
| ٢٧     | ٨/١ مدة العقد   |    |
| ٢٧     | ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء   |    |
| ٢٧     | ٨/٣ وضع لوحة على الكشك  |    |
| ٢٧     | ٨/٤ المنطقة المحيطة بالكشك  |    |
| ٢٧     | ٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة                                     |    |
| ٢٧     | ٨/٦ إقامة الكشك في الموقع المحدد                                  |    |
| ٢٧     | ٨/٧ استبدال الموقع بموقع بديل                                     |    |

فهرس المحتويات

| م    | المحتويات                               | الصفحة |
|------|---|--------|
| ٩    | الاشتراطات الفنية                       | ٢٧     |
| ٩/١  | اشتراطات التصميم والإنشاء               | ٢٨     |
| ٩/٢  | اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك | ٢٨     |
| ٩/٣  | اشتراطات الفيبر جلاس                    | ٢٨     |
| ٩/٤  | اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك | ٢٨     |
| ٩/٥  | الالتزام بتعليمات الدفاع المدني         | ٢٨     |
| ١٠   | المرفقات (الملاحق)                      | ٢٧     |
| ١١/١ | نموذج العطاء                            | ٢٨     |
| ١١/٢ | الرسم الكروكي للموقع                    | ٢٩     |
| ١١/٣ | نموذج تسليم العقار                      | ٤٠     |
| ١١/٤ | إقرار المستثمر                          | ٤١     |

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونيا وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع المشار.

| م   | المستند  | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|-----|--|----------|-----------|
| ١.  | نموذج العطاء   |          |           |
| ٢.  | كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها  |          |           |
| ٣.  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)                                    |          |           |
| ٤.  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات) |          |           |
| ٥.  | صورة الهوية الشخصية للمستثمر   |          |           |
| ٦.  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)  |          |           |
| ٧.  | صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية   |          |           |
| ٨.  | ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي  |          |           |
| ٩.  | صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية   |          |           |
| ١٠. | صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)                             |          |           |
| ١١. | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي   |          |           |

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة

الشروط والمواصفات

|  |                        |
|--|------------------------|
| هو (إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.                 | المشروع:               |
| هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مشروع إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية                  | العهدة:                |
| هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط (إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية).  | المستثمر:              |
| هو شركة أو مؤسسة أو فرد يقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً   | مقدم العطاء:           |
| هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة                                   | المنافسة:              |
| كراسة الشروط والمواصفات  | الكراسة:               |
| تقديم المستثمرين عطاءهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://furas.momra.gov.sa">furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " . | المنافسة الإلكترونية : |

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

| 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/ البلدية  | إعلان نتيجة المزايمة                     |
|         | تحده الأمانة/ البلدية  | موعد الإخطار بالترسية                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/ البلدية للمستثمر بمراجعتها ، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.   | تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة |
|         | خلال شهر من توقيع العقد  | تاريخ تسليم العقار                       |
|         | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                    |
|         | عند توقيع العقد  | موعد سداد أجرة السنة الأولى              |



## ١- مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب بلدية المضيا في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية الموضحة ببياناتها في تفاصيل وصف العقار لإدارتها وتشغيلها وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: إدارة الاستثمار

تليفون: ٠١٧٣٢٠٦١٨٠

على فاكس: ٠١٧٣٢٠٦١٥٩



## ٢. وصف العقار

## وصف العقار

|             |   |
|-------------|---|
| النشاط      | إقامة مطعم و مقهى وكوفي شوب   |
| موقع العقار | بلدة المضيا   |
| الشارع      | الحزام الغربي بالمضيا   |
| حدود العقار | حسب الكروكي المرفق  |
| نوع العقار  | أرض فضاء  |
| مساحة الأرض | ٢م٢٤  |
| عدد الأدوار | حسب اشتراطات البلدية  |
| نوع البناء  | مسلح أو أي بدائل توافق عليها الأمانة  |
| النشاط      | <b>إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية</b> |

بيان ..... ات أخ ..... رى:

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



## ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد وللمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وتزيم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية

3/1/1 ( التقدّم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده. 3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. 3/2/2 في حال التقدّم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3/3 مكان تقديم العطاءات :

تُقدّم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بخاتمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية المضيا وبحيث يتم رفعها بمنصة الفرص الإستثمارية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم.

#### 3/4 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه كما تم تحديده بمنصة الفرص للاستثمارية

#### 3/5 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو كما تم تحديده بالمنصة

#### 3/6 تقديم العطاء:

3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكتابة الشروط والمواصفات وملحقاتها 3/6/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية. 3/6/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونيا.

٣/٦/٤ حالة تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لاسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد  
ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه اسم المنافسة واسم  
المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس وتقديم 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

### ٣/٧ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :

- ٣/٧/١ 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.
- ٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (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.

### ٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب  
مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت  
تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٣/٩ الضمان:

- ٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة لا تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي (٢٥% من قيمة  
إيجار سنة واحدة )، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي  
السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من  
الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً  
لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥% من  
قيمة العطاء السنوي ( ٢٥% من قيمة إيجار سنة واحدة ) ، أو يكون خطاب الضمان مقوماً بغير اسم  
المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ٣/١٠ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايمة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### ٣/١١ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١١/٢ 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.
- ٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣/١١/٥ صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
- ٣/١١/٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٢ أعلاه).
- ٣/١١/٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ٣/١٢ سرية المعلومات:

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



## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

##### ٤/٣ معاينة العقار:

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



٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر  
قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### ٥/٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٥/٤ تعديل العطاء:

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

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد 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 مصدقا من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يخضر الجلسة.

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/١/٣ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

### ٦/٢ تسليم الموقع:

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

## ٧. الاشتراطات العامة

## ٧. الاشتراطات العامة :

### ٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### ٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

### ٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

٣/١-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل كشك) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٣/٢-٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧/٤ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة (إنشاء وتشغيل كشك) 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.

### ٧/٥ حق الأمانة / البلدية في الإشراف:

١/٥/٧ للأمانة / البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢/٥/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة / البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٥/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة /البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٥/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة /البلدية ، ليقوم مهندس الأمانة /البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن تنفيذ الكشك تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

### ٧/٦ استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

#### ٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/ البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### ٧/٩ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٩/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/٩/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/٩/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٤/٩/٧ يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 أى تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### 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، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/ البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

#### ٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

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

#### ٧/١٣ أحكام عامة:

١/١٢/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.  
٢/١٢/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.  
٣/١٢/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
٤/١٢/٧ تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٦/٤٤١٤هـ .



## ٨. الاشتراطات الخاصة

## ٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد ( ١٠ سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والتجديد ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة ، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

٨/٣ وضع لوحة على الكشك

يلزم البلدية فيما يخص تصميم اللوحة المستثمر بوضع لوحة على الكشك مبنياً عليها رقم المشروع ، واسم المستثمر ، ويجب على المستثمر أن ينسق مع البلدية فيما يخص تصميم اللوحة.

٨/٤ المنطقة المحيطة بالكشك

٨/٤/١ يلتزم المستثمر بعدم استخدام الكشك أو الأرصفه والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الكشك

٨/٥ اشتراطات الصيانة:

٨/٥/١ يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكشك وصيانتته بصفه دورية  
٨/٥/٢ على المستثمر العمل على نظافة منطقة الكشك ونقل النفايات والمخلفات بصفه مستمرة

٨/٦ إقامة كشك في الموقع المحدد

يلزم المستثمر بإقامة الكشك في الموقع المحدد بكراسة الشروط وملحقاتها وحسب الاشتراطات الفنية.

٨/٧ استبدال الموقع بموقع بديل :

٨/٤/٢ يحق للبلدية استبدال الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

١. إذا كان الموقع المتعاقد عليه يؤثر على 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 ، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
بلدية المضيا  
إدارة الاستثمار



## ٩. الاشتراطات الفنية

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ٩/١ اشتراطات التصميم والإنشاء :

يجب أن يتوفر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:

١. يمكن أن يكون الكشك مربعاً أو مستطيلاً أو خماسي أو دائري الشكل ، وإذا كان الكشك مستطيلاً يجب ألا يتجاوز الفرق بين الطول والعرض متراً واحداً .
٢. يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبنى فيه.
٣. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن ٧م والا يقل عن ٢.٥ م .
٤. يجب أن يكون للكشك (٢ شباك) شباكين خدمة على الأقل ، أحدهما لخدمة السيارات ، والآخر لخدمة الأفراد ، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مقياسة على محيط الكشك.
٥. يجب أن يجهز الكشك بالإضاءة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
٦. يجب إنشاء قاعدة من الخرسانة بارتفاع يتراوح من متر إلى متر ونصف وعرض ٣٠سم يركز عليها الهيكل بأبعاده.

### ٩/٢ اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك:

يجب توافر الاشتراطات التالية:

١. الهيكل من الألمنيوم الأبيض والحشو من الفيبير جلاس والواجهات الأمامية قواطع زجاجية ، في الوسط المتحرك سحاب ، أما الجوانب فقواطع زجاجي واحد.
٢. السقف من الفيبير جلاس جمالون ثنائي وفيه بروز ٠.٥ سم من كل اتجاه.
٣. تكون سماكة الدهان للكشك (الجيل كوت) بمعدل لا يقل عن ٠.٥ سم ويراعى أن تكون الطبقة الخارجية (فيل مات) ملاصقة لطبقة الجيل كوت.

### ٩/٣ اشتراطات الفيبير جلاس.

١. يكون سمك اللوحة الفير جلاس ٦مم
٢. يكون سمك اللوحة الفير جلاس المزوجة والمحشوه ٤٥ مم كحد أدنى
٣. تكون منتجات الفير جلاس مقاومة للحريق
٤. تكون الألياف الزجاجية في الخليط بمعدل لا يقل عن ٣٠٪

### ٩/٤ اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك:

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

### ٩/٥ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات



## ١٠. المرفقات (الملاحق)

١١/١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ٢٠٢٦م إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية

نموذج (ج)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية المضيا

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في بلدة المضيا

بمدينة جيزان لاستثماره في إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي للمضيا المتجه لدوار البلدية

من خلال المنافسة الإلكترونية.

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 العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار 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.

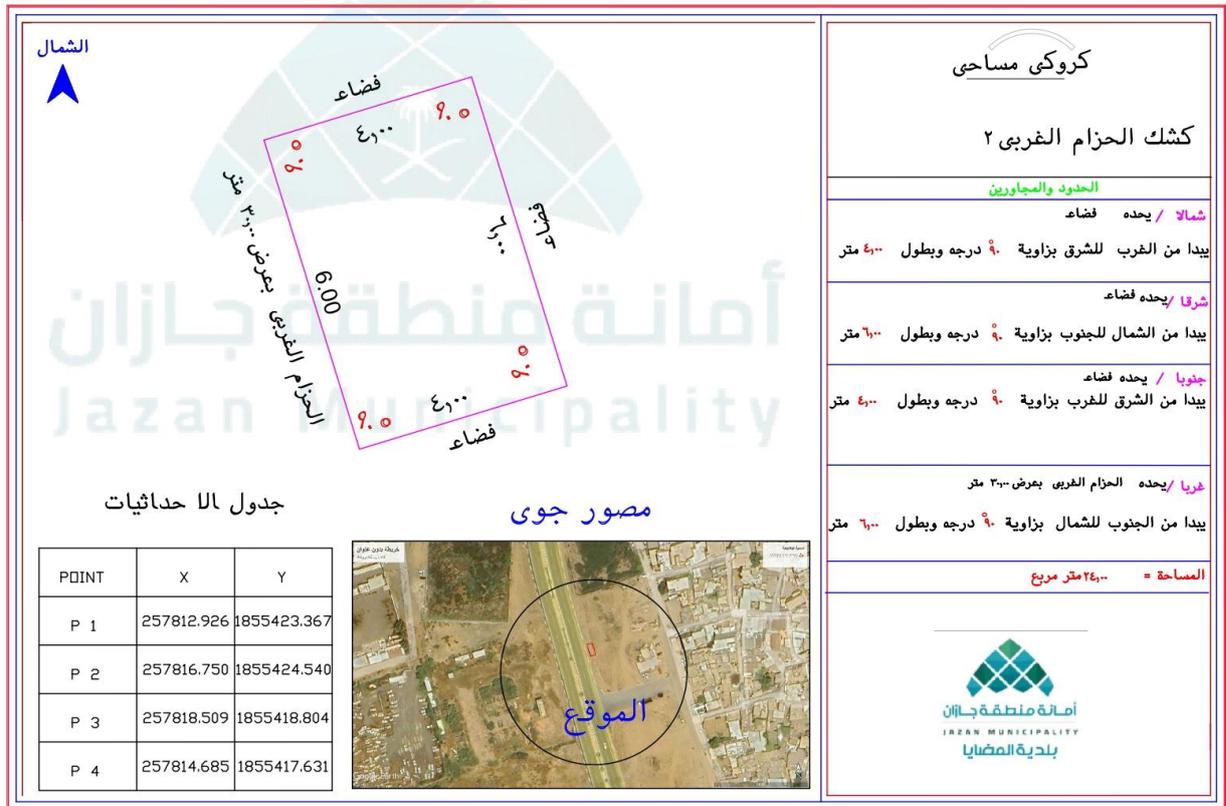
|                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|---------------------|--|--|--|--|--|--|--|--|--|
| اسم الشركة/المؤسسة: |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| رقم السجل التجاري:  |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| صادر من:            |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| العنوان             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| هاتف                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| ص. ب                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| فاكس                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| العنوان             |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| بتاريخ              |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| جوال                |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| الرمز البريدي       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
| تاريخ التقديم       |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |
|                     |  |  |  |  |  |  |  |  |  |

الاسم: .....

التوقيع: ..... الختم الرسمي: التاريخ: / /

## كراسة شروط ومواصفات الأكشاك

١١/٢ المخطط العام



## ١١/٣ محضر تسليم عقار

| الرقم   | التاريخ     |       |       |
|---|-------------|-------|-------|
| اسم المستثمر  | رقم العقار  |       |       |
| رقم العقد   | تاريخ العقد |       |       |
| إقرار   |             |       |       |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / ١٤٤٤هـ لاستخدامه في <b>إنشاء وتشغيل وترميم وصيانة مطعم ومقهى على الحزام الغربي المتجه لدار البلدية</b> بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/ بلدية المضايا وقد قمت بمعانيته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته علي حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى .<br/>وعليه أوقع ، ، ،</p> |             |       |       |
| المستثمر:   | رئيس        | ..... | ..... |
| البلدية:  |             | ..... | ..... |
| التوقيع:  | التوقيع:    | ..... | ..... |

## ١١/٣ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات 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. والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.
٣. الاشتراطات البلدية لمراكز الخدمة الصادرة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) في ١٤٤١/٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية.
٤. عاين موقع اللوحات الإعلانية المعروضة للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع