

هيئة الهلال الأحمر السعودي
SAUDI RED CRESCENT AUTHORITY



الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية

كراسة الشروط والمواصفات

منافسة تأجير مواقع استثمارية

محتويات الكراسة

- ١- بيانات المنافسة.
- ٢- الشروط الواجب توافرها في مقدمي العروض.
- ٣- شروط تقديم العروض.
- ٤- الشروط العامة.
- ٥- شروط خاصة بالنشاط.
- ٦- اشتراطات التشغيل.
- ٧- اشتراطات العاملين.
- ٨- غرامات وعقوبات المخالفات.
- ٩- تحديد الموقع والمساحة التفصيلية للمواقع المطروحة للاستثمار.

أولاً: بيانات المنافسة:

نوع المنافسة	عامة
نوع النشاط	مختلف الأنشطة
مكان العقار	مختلف مناطق المملكة
موقع العقار	مختلف مناطق المملكة
وصف العقار	مواقع
مساحة العقار	حسب كل موقع ونشاط
مدة العقد	حسب المشروع



ثانياً: الشروط الواجب توافرها في مقدمي العروض:

(أ): يجب أن تتوفر لدى الراغبين في الدخول في منافسات الاستثمار والتأجير في مواقع هيئة الهلال الأحمر الوثائق والتراخيص

التالية:

- (١) السجل التجاري أو الترخيص النظامي من وزارة التجارة في مجال الأعمال المتقدم لها حسب متطلبات النشاط.
 - (٢) شهادة تسديد الزكاة والضريبة والجمارك.
 - (٣) شهادة سارية المفعول من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية تفيد الوفاء بجميع الالتزامات وتسجيل المنشأة في المؤسسة وتسديد الحقوق التأمينية.
 - (٤) شهادة الانتساب للغرفة التجارية.
 - (٥) شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف (السعودة).
ويجب أن تكون جميع الوثائق والتراخيص سارية المفعول.
- (ب): لا يجوز التعامل وفقاً لأحكام النظام مع الأشخاص المشار إليهم فيما يلي:
- (١) موظفين الحكومة.
 - (٢) المسجونين بجرم أثناء اتخاذ إجراءات التعاقد.
 - (٣) من تقضي الأنظمة بمنع التعامل معهم حتى يرد إليهم اعتبارهم.
 - (٤) المفلسون أو من طلبوا إفلاسهم أو ثبت إعسارهم أو صدر أمر بوضعهم تحت الحراسة.
 - (٥) الشركات التي جرى حلها أو تصفيتها.
 - (٦) من لم يبلغ من العمر ثمانية عشر عاماً.
 - (٧) ناقصو الأهلية.
 - (٨) من صدر قرار بمنع التعامل معهم من الجهات المخولة بذلك نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

ثالثاً: شروط تقديم العروض - (إيجار)

- (١) يتعين على مقدم العطاء أن يدرس بعناية كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بهذه المنافسة.
- (٢) على كل من يتسلم وثائق هذه المنافسة سواء تقدم أو لم يتقدم أن يحافظ على سرية المعلومة الواردة فيها.
- (٣) يتقدم المستأجر عرضه ويرفق ضمنه المستندات التالية:
 - خطاب تقديم العطاء موقع وموجه لهيئة الهلال الأحمر السعودي متضمناً (القيمة الإيجارية للسنة الواحدة - إجمالي القيمة لكامل المدة) (خطة العمل في حال احتواء العرض على إضافات جوهرية مثل الترميم أو التعديلات الإنشائية أو الإضافات الإنشائية أو المدنية)
 - صور من كامل الوثائق والتراخيص الموضحة من الشروط الواجب توافرها في مقدم العروض وعليها ختم مقدم العطاء.
 - أصل خطاب الضمان البنكي، بنسبة (١٥%) من الأجرة السنوية.
 - إقرار بتمام زيارته للموقع وإطلاع عليه.



- ٤) على مقدم العرض مراعاة مجال تصنيف الاعمال المتقدم لها.
٥) يحق للمتقدم التقديم على جميع الفرص في المنافسة او جزء منها وحسب ما يراه وحسب النشاط المعتمد.

رابعاً شروط الضمان:

- ١- لا يجوز قبول العرض الذي يقدم معه ضمان ناقص حسب نظام المنافسات والمشتريات الحكومية.
- ٢- يكون الضمان ساري المفعول مدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ فتح المظاريف.
- ٣- يجب أن يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء وتكون قيمته خالية من أية خصومات تتعلق بالضرائب أو الرسوم الأخرى.
- ٤- ترد الضمانات إلى أصحاب العروض المستبعدة بعد البت في الترسية وكذلك في حالة إلغاء المنافسة أو بعد انتهاء الوقت المحدد لسريان العروض.
- ٥- يكون الضمان واجب الدفع عند أول طلب دون حاجة إلى حكم قضائي أو قرار من هيئة التحكيم.
- ٦- إذا انسحب المستأجر بعد الترسية يصادر ضمانه بعد إنذاره خطياً وانقضاء مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- ٧- إذا انسحب المستأجر بعد فتح المظاريف وقبل الترسية يصادر جزء من ضمانه بما يعادل (٢%) من إجمالي سعر العرض.
- ٨- لا يفرج عن الضمان الذي قدمه المستأجر حتى انتهاء مدة العقد وتسليم العقار وفقاً للشروط والتعاقد.
- ٩- يجب على صاحب العرض أن يتحرى قبل تقديم عرضه عن طبيعة الأعمال المتقدم لها والظروف المصاحبة للتنفيذ ومعرفة كافة بياناتها وتفصيلاتها وإحضار شهادة من ادارة المرفق بإتمام الزيارة للموقع.
- ١٠- لا يحق للمستأجر تقديم خطاب يتضمن زيادة قيمة المنافسة عن أعلى عرض.
- ١١- بعد تقديم العرض بمقتضى هذه المنافسة تصبح جميع نسخ العرض المقدمة من كل مستأجر ملكاً للهلال الأحمر السعودي.
- ١٢- بعد تقديم العرض يحق للهلال الاحمر السعودي أن تطالب مقدم العرض بمزيد من المعلومات التفصيلية عن مضمون عرضه وعليه تقديم المعلومة بكل وضوح.
- ١٣- يجوز لصاحب العرض سحب عرضه قبل انتهاء المدة المحددة لتقديم العروض.

خامساً: الشروط العامة:

- ١- على المتقدم للمنافسة الالتزام بكافة الاشتراطات والشروط المطروحة في الكراسة وتوفير التجهيزات والمعدات التي سيتم استخدامها في الموقع.
- ٢- على المستأجر الحصول على التراخيص اللازمة للنشاط من الجهات المختصة حسب نوع النشاط وقبل البدء في التشغيل ويمكن طلب مدة تجهيز وتحضير للموقع والحصول على الشهادات النظامية من الجهات ذات العلاقة وتحت مسؤوليته مع طلب المبررات عن المدة.
- ٣- تسدد الأجرة السنوية كاملة بحد اقصى ٣٠ يوم من استلام الموقع ويجوز الاتفاق على تسديد أجرة السنوات المحددة في العقد دفعة واحدة ويكون السداد عن طريق الإيداع في حساب هيئة الهلال الأحمر السعودي رقم (SA 0201100001230401000041).
- ٤- تتحمل الهيئة قيمة استهلاك الخدمات المشتركة (كهرباء - ماء - اخرى) من ضمن قيمة الايجار والهيئة غير مسؤولة عن أي تلفيات في حال انقطاع أي من الخدمات.



- ٥- في حال رغبة المستأجر تركيب عدادات مستقلة يتم ذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية.
 - ٦- للهلال الأحمر السعودي حق فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي والرجوع على المستأجر عما لحق بها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
 - ١- إذا أخفق المستأجر في تنفيذ التزاماته مما يشترط في تقديم خدمة معينة تعود لمصلحة هيئة الهلال الأحمر السعودي وذلك بعد ثلاثة أشهر من توقيع العقد أو ١٠ % من مدة الاستئجار أيهما أكثر دون عذر مقبول لدى للهلال الأحمر السعودي.
 - ٢- إذا تأخر عن تسديد الأجرة السنوية عن المدة المحددة له بعد إنذاره كتابيا ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - ٣- إذا قصر المستأجر أو أهمل أو تباطأ في عمل يستوجب الإصلاحات أو إكمال النواقص يحق لهيئة إنهاء العقد وعمل الإصلاحات ويطالب بسداد قيمتها إذا لم يفي الضمان البنكي بذلك.
 - ٤- إذا استخدم الموقع في نشاط مخالف للنشاط المتفق عليه في عقد الإيجار أو التنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الجهة المختصة بعد إنذاره كتابيا لتصحيح الوضع ومضى مدة خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
 - ٥- إذا ثبت أن المستأجر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريقة مباشرة أو غير مباشرة في الحصول على العقد بطريقة غير نظامية أو غير مشروع.
 - ٦- إذا أفلس المستأجر أو طلب إشهار إفلاسه أو ثبت إعساره أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة أو كان المستثمر شركة وجرى حلها أو تصفيتها.
 - ٧- إذا أخل المستأجر بالقواعد العامة المنظمة لعمل المرافق العامة للهلال الأحمر.
 - ٨- يجوز للهلال الأحمر بعد موافقة وزارة المالية حق إلغاء العقد قبل انتهاء مدة التأجير لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره. ويعد محضراً مشتركاً مع المستأجر بحصر الموجودات في الموقع وما أقيم به من منشآت ويحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على إلغاء العقد وتقدير التعويض.
- ينتهي العقد بإحدى الحالات التالية:
- ١- انتهاء مدته المحددة بالعقد.
 - ٢- إذا توفي المستأجر ولم يرغب ورثته في الاستمرار في العقد يفسخ العقد ويفرج عن الضمان البنكي المقدم بعد تسوية كافة الحقوق والالتزامات المترتبة على العقد وإذا كان مستثمراً وقد أقام منشآت على الموقع يحال العقد إلى الجهة القضائية المختصة للنظر في الآثار المترتبة على فسخ العقد.
 - ٣- لا يجوز التنازل عن العقد من الباطن إلا بعد أخذ موافقة الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية.
 - ٤- عند انشاء موقع جديد يلزم التنسيق مع الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية للاتفاق على نوعية الانشاء داخل الموقع والتصاميم للمباني التي سيتم تنفيذها بالموقع مع اعتماد النشاط.
 - ٥- لا يجوز للمستأجر إقامة أي نشاط أو ملاحق أو إجراء تعديلات على العقار المؤجر إلا بعد اخذ موافقة هيئة الهلال الأحمر السعودي.



- ٦- للمؤجر (الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية) الحق الكامل في التفتيش على المواقع المستثمرة في أي وقت خلال مدة العقد وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستأجر للتأكد من تقيده ببنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات ويلتزم المستأجر بالسماح للجهات ذات العلاقة بالدخول والتفتيش وفي حالة وجود أي مخالفات يحق للإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية تطبيق الغرامات التي تنص عليها اللوائح والإجراءات النظامية.
- ٧- على المستأجر المحافظة على نظافة الموقع والالتزام بأعمال الصيانة والترميم حتى نهاية العقد وتكون تحت مسؤوليته.
- ٨- يلتزم المستأجر بتوفير وسائل السلامة والوقاية الصحية للمنشأة والعاملين وحماية الأشخاص حسب إرشادات الجهات المختصة حتى نهاية العقد والحصول على الشهادات النظامية لذلك.
- ٩- يحظر بيع الدخان ومشتقات التبغ وتداولها في المواقع المستأجرة داخل المنشآت.
- ١٠- تؤول ملكية جميع المنشآت التي شيدها المستأجر للجهة المؤجرة في نهاية العقد ويشمل المباني والتجهيزات الثابتة ولها حق إلزامه ببقائها أو بإزالتها إذا رغبت الهيئة بذلك وإعادة الوضع الى سابقة عند الاستلام.
- ١١- يتعهد الطرف الثاني بتسديد كافة المصاريف والرسوم والغرامات وجميع المطالبات التي تترتب على الموقع والعاملين وغير ذلك.
- ١٢- إذا أخل الطرف الثاني بأي التزام بهذا العقد دون أنذراه فإن للطرف الأول الحق له تطبيق الجزاءات المالية التي تقدرها بحسب جسامه المخالفة إلى جانب حقها في فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي والرجوع عليه بالتعويضات المناسبة في جميع الأحوال.
- ١٣- في حالة تغير العنوان أو الهاتف والفاكس أو صندوق البريد للمستأجر عليه إبلاغ الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية بذلك كتابياً.
- ١٤- جميع المكاتبات والمخاطبات تكون بصفة رسمية على عنوان كل طرف والمدون بخطاب العرض.
- ١٥- إن نظام المنافسات والمشتريات الحكومية ولائحته التنفيذية هو المرجع لأي اختلاف بين الطرفين.

سادساً: الشروط الخاصة

- ١- يلتزم مقدم العطاء بعد توقيع العقد بتقديم التصاميم لاعتمادها من الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية.
- ٢- يتم التصميم بشكل يتناسب مع مبنى الهيئة ويعكس الهوية والطابع الرسمي
- ٣- يجب اخذ الموافقة على النشاط من الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية
- ٤- التعديل على حساب مقدم العطاء
- ٥- يحق للمستأجر فتح أكثر من نقطة بيع في نطاق المبنى من قبله او من المستأجر من الباطن بعد موافقة الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية في المركز الرئيسي فقط (الرياض)
- ٦- يجب الأخذ في الاعتبار أوقات العمل واحتمالية تأثيرها على ساعات التشغيل للمقهي لذا يتم تنسيق ساعات العمل بشكل جيد مع ساعات عمل الموظفين
- ٧- الالتزام حسب اشتراطات المجمعات والمراكز التجارية الخاصة بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان.



- ٨- يمكن للمستأجر تأجير العقار من الباطن بشرط الحصول على موافقة من الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية
 - ٩- الالتزام بتعليمات الجهات المختصة فيما يخص الاسم والعلامة التجارية وللشركات ذات العلامة التجارية المعروفة الاحتفاظ بعلاماتها التجارية وتصميماتها الخاصة بما يتفق مع الشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات المعلنة.
 - ١٠- يجب على المستأجر عند تشغيل الموقع التقيد بشروط الامن والسلامة والشروط الصحية (للمبنى والتوصيلات الكهربائية والمورد المائي والمغاسل والتصريف والتجهيزات والحفظ والنظافة العامة والاشتراطات الصحية للمواد الغذائية والشروط الواجب توافرها في العاملين) المذكورة في لائحة وزارة الشؤون البلدية والقروية الإسكان المتعلقة بالنشاط.
 - ١١- الاعتدال في الأسعار وعدم المبالغة وان تكون الأسعار حسب المواقع المشابهة وبما يتفق مع تعليمات الجهات المختصة.
 - ١٢- أوقات العمل بالتنسيق مع الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية.
 - ١٣- إعطاء المستثمر مده امهال في البناء ١٠% من مدة المشروع
 - ١٤- يتم فتح العروض المقدمة في فرع الهيئة حسب كل منطقة
- سابعاً: اشتراطات التشغيل:**

١. يلتزم الطرف الثاني بأن يكون الموقع وما حوله نظيفاً من الداخل والخارج وان يلتزم بجمع المخلفات بطريقة صحيحة والتخلص منها بطريقة صحيحة أيضاً بعيداً عن مقر الهيئة وعدم إلقاءها داخل الفناء أو خارجها أو في المواقع التي تمنع البلدية رمي المخلفات فيها وليس على الطرف الأول أي مسؤولية تجاه هذه المخلفات.

ثامناً: الاشتراطات الواجب توافرها بالعاملين:

- (١) أن تكون العمالة المكلفة بالعمل نظامية.
- (٢) على المستأجر استبعاد أي عامل يتم الإبلاغ عنه من الإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية لأسباب صحية أو سلوكية أو أخلاقية أو مخالفة للنظام ويجب على المسئول الإبلاغ في حالة ظهور أي من الأمراض المعدية لأي عامل لديه.
- (٣) التأكيد على العاملين بالالتزام بالنزي الموحد مع غطاء الرأس وحسن المظهر ونظافة الأبدان ووضع بطاقة شخصية على الصدر موضحاً بها بياناته الشخصية ومختومة بختم المستأجر.
- (٤) حصول العاملين المكلفين بالموقع على الشهادات الصحية والتراخيص اللازمة لمزاولة المهنة وان تكون سارية المفعول.
- (٥) عدم النوم في أماكن العمل.
- (٦) ارتداء العاملين قفازات صحية تستخدم لمرة واحدة عند العمل في التحضير.
- (٧) إلزام العاملين في الموقع بالانضباط والسلوك السليم وان يراعوا التعليمات اللازمة لدخول مقر هيئة الهلال الأحمر السعودي.
- (٨) يجب أن تكون العمالة من أصحاب الخبرة في مجال ادارة وتشغيل المحل وان يكون على مستوى عال من الأخلاق الحسنة والحميدة وإذا أمكن إجادتهم للغة الانجليزية.
- (٩) أن يحتفظ المستأجر بملف لكل عامل داخل الموقع يحتوي على ما يلي:
 - صورة الإقامة سارية المفعول.
 - صورة الشهادة الصحية سارية المفعول.
 - صورة بطاقة العمل مجددة وسارية المفعول.



وأن تعرض للمفتشين من قبل إدارة التخصيص والاستدامة المالية أو الجهات المختصة عند طلبها.

تاسعاً: غرامات وعقوبات المخالفات:

(١) في حالة عدم التزام المستأجر ببنود العقد وبعد تطبيق النظام بحقه فان للإدارة العامة للتخصيص والاستدامة المالية حق إقفال الموقع ومطالبته بكافة الحقوق الواجبة عليه وبأي تعويضات للجهة مترتبة على ذلك والرفع للجهات المختصة في حالة عدم التنفيذ.

(٢) تطبق بحق المستثمر أو المستأجر وحسب نوعية المخالفة العقوبات حسب نظام البلديات واللوائح الصحية الخاصة بذلك ويحق للهيئة فرض غرامة بما لا يزيد عن نسبة ١٠% طيلة مدة العقد حسب النظام.

عاشراً: المواقع المطروحة للاستثمار حسب المناطق

المنطقة		
الرياض		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
٣ سنوات	لا يوجد	المركز الرئيسي لهيئة الهلال الأحمر السعودي حي الصحافة
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		مقي (البوابة الشرقية) ١١ م

المنطقة		
مكة المكرمة (جدة)		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
٣ سنوات	بالنسبة لمكينة البيع الذاتي: اختيار المنتجات المناسبة التي تتوافق مع السوق والفئة المستهدفة. المكائن البيع الذاتية تكون ذو جودة عالية وموثوقة والتأكد من أن المكائن قادرة على تخزين وعرض المنتجات بشكل آمن وفعال، وضرورة القيام بجدولة صيانة دورية للمكائن للحفاظ على أداؤها وتجنب أي عطل. نظام الدفع والتحصيل يتم تثبيت نظام دفع آمن وموثوق للمكائن مثل الدفع الإلكتروني أو استخدام بطاقات الائتمان وذلك يعتمد على استعراض الخيارات المتاحة مثل الدفع النقدي أو الدفع عبر الجوال الاحتياج الى توفير خدمة عملاء وذلك للتواصل مع العملاء في حالة وجود مشكلة أو استفسار.	مبنى التدريب بجدة (بحر الجنوبية)
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		كوفي شوب ٢٠ م
		مكينة بيع ذاتي متر ونصف



المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	خميس مشيط (حي الجامعيين)
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م٢٠٠
المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
٣ سنوات	لا يوجد	أبها (مدينة سلطان) كفي
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		مقهى
		٢م٢٥
المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	مرية
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م٤٠٠

المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	ابها (حي السامر)
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م٣٦٠
المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	صيح بالحرر
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م٤٠٠

المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	ظهران الجنوب
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م٤٠٠

المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	سراة عبيدة (حي الروضة)
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م١٠٠٠

المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	بيشة
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م٢٣١٨

المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	تثليث القطعة الاولى
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م٢٠٠٠

المنطقة		
عسير		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	تثليث القطعة الثانية
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		محللات تجارية
		٢م١٤٠٠

المنطقة		
المنطقة الشرقية		
مدة العقد	الشروط الخاصة	الموقع
١٥ سنة	لا يوجد	ارض مبنى التدريب بالخبر (الخبر الجنوبية)
		الأنشطة المقترحة للاستثمار
		المساحة المقترحة للاستثمار
		٢م ١,٦٣٥
		محلات تجارية – فندق- مكاتب

ملاحظة: يحق التقديم على (كامل المشروع أو جزء منه) البنود أو بعضها

