

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات



إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى  
بمنتزه موعاه



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	١٠
٢	وصف العقار	١٢
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٤
٣/١	من يحق له دخول المزايدة	١٥
٣/٢	مكان تقديم العطاءات	١٥
٣/٣	موعد تقديم العطاءات	١٥
٣/٤	موعد فتح المظاريف	١٥
٣/٥	تقديم العطاء	١٥
٣/٦	كتابة الأسعار	١٦
٣/٧	مدة سريان العطاء	١٦
٣/٨	الضمان	١٦
٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان	١٦
٣/١٠	مستندات العطاء	١٨
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٩
٤/١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٩
٤/٢	الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٩
٤/٣	معاينة العقار	١٩
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٢٠
٥/١	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات	٢١
٥/٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢١
٥/٣	سحب العطاء	٢١



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

م	المحتويات	الصفحة
٥/٤	تعديل العطاء	٢١
٥/٥	حضور جلسة فتح المظاريف	٢١
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	٢٢
١/٦	الترسية والتعاقد	٢٣
٢/٦	تسليم الموقع	٢٣
٧	الاشتراطات العامة	٢٤
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	٢٥
٧/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٥
٧/٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٥
٧/٤	تنفيذ الأعمال	٢٥
٧/٥	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٥
٧/٦	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٥
٧/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٦
٧/٨	التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	٢٦
٧/٩	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٦
٧/١٠	متطلبات السلامة والأمن	٢٦
٧/١١	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٧
٧/١٢	تسليم الموقع للأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٧



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

٢٧	٧/١٣ أحكام عامة
٢٨	٨ الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل
٢٩	٨/١ مدة العقد
٢٩	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء
٢٩	٨/٣ التجهيزات

كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	٨/٤ مواقف السيارات	
٣٠	٨/٥ حدود مزاولة النشاط	
٣٠	٨/٦ الالتزام بالاشتراطات الصحية	
٣٠	٨/٧ شروط النظافة	
٣٠	٨/٨ الصيانة	
٣١	٨/٩ العاملون	
٣٢	٨/١٠ الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	
٣٤	٩ الاشتراطات الفنية	٩
٣٥	٩/١ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	
٣٥	٩/٢ اشتراطات المبنى	
٣٥	٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء	
٣٥	٩/٢/٢ مواد البناء	
٣٥	٩/٢/٣ الأرضيات	
٣٦	٩/٢/٤ الجدران	
٣٦	٩/٢/٥ الأسقف	
٣٦	٩/٢/٦ الأبواب والنوافذ	



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٣٧	الإضاءة ٩/٢/٧
٣٧	التهوية ٩/٢/٨
٣٧	٩/٣ أقسام وعناصر المطعم /الكافتريا
٣٧	٩/٣/١ أقسام وعناصر المطعم
٣٨	٩/٣/٢ أقسام وعناصر الكافتريا
٣٨	٩/٤ التوصيلات الكهربائية
٣٩	٩/٥ المورد المائي
٣٩	٩/٦ دورات المياه
٣٩	٩/٧ الصرف الصحي
٤٠	٩/٨ إشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

كراسة شروط ومواصفات

المطاعم والكافيتريات

م	المحتويات	الصفحة
١	الغرامات والجزاءات	٤٢
١	المرفقات "الملاحق"	٤٦
١	١/١ نموذج العطاء	٤٧
١	١/٢ المخطط العام للموقع -الرسم الكروكي للموقع	٤٨
١	١/٣ نموذج تسليم العقار	٤٩



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

٥٠

١١/٤ إقرار من المستثمر

/ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣/ب/٢٤ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤ هـ  
ب. نظام الفنادق والوحدات المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٧ في ١١/٤/١٣٩٥ هـ ولائحته التنفيذية  
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

١١/٥

١/٦ نموذج العقد

رقم العقد.....

تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :

١. اسم الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في

التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....

طرف أول

العنوان.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....

البريد



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

الإليكتروني.....  
٢. اسم المستثمر.....  
رقم الهوية صادرة من بتاريخ: / /  
شركة / مؤسسة.....  
سجل تجارى رقم..... صادر  
من..... بتاريخ...../...../.....  
ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....  
وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني  
العنوان.....  
هاتف..... فاكس.....  
ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....  
بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم.....  
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة  
بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:  
**المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.**

الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة/ البلدية و المحددة أماكنها في هذا العقد.  
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
المشروع : هو الفندق المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.  
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية و غير الحكومية و لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة : كراسة الشروط ومواصفات  
المادة : مستندات العقد  
الثانية

المستندات التالية مكتملة و متممة و مفسرة لبعضها البعض و هي تشكل مستندات العقد:  
١. كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثانى.
٣. الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الأول.
٤. المراسلات المتبادلة بين الطرفين فى مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتى اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

**المادة الثالثة : وصف العقار**

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثانى العقار الوارد بياناته فيما يلى:

- موقع العقار:
- المدينة :
- الحي :
- رقم المخطط: رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
  - شمالاً: بطول مترا
  - جنوباً: بطول مترا
  - شرقاً: بطول مترا
  - غرباً: بطول مترا
- مساحة العقار:
  - المساحة الإجمالية: ( )
  - مساحة المباني: مترمربع
  - عدد الأدوار : طابقاً
  - نوع البناء :

**المادة الرابعة : الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل فندق عدد ..... نجوم ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

**المادة الخامسة : مدة العقد**

مدة العقد ( ) ( ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

**المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء**

يعطى المستثمر فترة ( ) ( ) للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل ٥% من المدة المحددة فى المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

**المادة السابعة : الإيجار السنوي**

الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال فقط) و يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

**المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثانى المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء فى تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٦. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإذشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. الالتزام بنظام الف نادق والشقق المفروشة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٢٧ في ١١/٤/١٣٩٥هـ ولائحته التنفيذية.
١٠. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق فى الرقابة على المشروع فى أى وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثانى بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

**المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد فى المادة الرابعة من هذا العقد.

**المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد**

كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/ البلدية.

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٦/٨/٤٢٢ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/ و ف في ٢٥/١/٤٢٣ هـ. للأمانة/ للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

**المادة الثالثة عشر : فسخ العقد**

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/ البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/ البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/ البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

**المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد**

يجوز للأمانة/ للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

**المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار**

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.  
المادة السادسة عشر : مرجع العقد  
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة  
بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٣/٩/١٤٢٣ هـ

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين  
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة  
المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف  
بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦ هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى  
الشروط الخاصة

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

المادة التاسعة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن  
يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف  
الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار  
الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولي التوفيق،،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من نسختين نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني  
 واحتفظ الطرف الأول بنسخه

الطرف الأول

الطرف الثاني



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً، 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 الاصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
٤	صورة سارية المفعول من ال سجل التجاري (للا شركات والمؤسسات)		
٥	صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)		
٦	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
٧	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها		



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو المطعم/ الكافتيريا والاكشاك المراد استثماره من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لتشغيل المشروع عليها.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل مطعم/كافتيريا.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المطعم:	مكان مرخص من الأمانة/البلدية يتم فيه إعداد وتقديم الوجبات لرواده لتناولها داخل صالة الطعام الملحقة والمعدة لهذا الغرض، أو يمكن تناولها خارجه.
الكافتيريا:	مبنى أو جزء منه يتم فيه إعداد وتقديم الشطائر والوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية " فرص "



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة  
حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيانات
حسب الإعلان بمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
حسب الإعلان بمنصة فرص	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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ١. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب / بلدية محافظة بدر الجنوب ، في طرح مزايده عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص ( انشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بمنتزه موعاه ) ، وفق التفاصيل المبينه في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة 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:

١. توجه إلى الإدارة المذكورة أدناه / بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا :

الإدارة العامة للاستثمارات بالبلدية	ادارة
٠١٧,٥٤٥٤١٤٠	تليفون
٠١٧,٥٤٥٤١٣٢	فاكس



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب

كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ٢. وصف العقار

## ٢. وصف العقار

مقهي مطعم	٣. نوع النشاط
وما في حكمها من أنشطة حسب أنظمة ولوائح الوزارة	
انشاء وتشغيل وصيانة كافيتيريا ومطعم	مكونات النشاط
منتزه موعاه / هداة	موقع العقار
شمالاً: ارض فضاء	حدود العقار
٦٣,٤٤ متر	
جنوباً : جبل	
٦٣,٣٨ متر	
شرقاً: جبل	نوع العقار
١٥,٢٤ متر	
غرباً: الطريق الرئيسي لمنتزه موعاه	ارض فضاء
٥٧,٣٦ متر	مساحة الأرض
	١٦٥٠,٠٠ مترمربع
	مساحة المباني
	حسب الأنظمة واشتراطات البلدية
	عدد الأدوار
	حسب الأنظمة واشتراطات البلدية
	نوع البناء
	حسب الأنظمة واشتراطات البلدية

الخدمات بالعقار / ارض فضاء

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تتمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



بلدية محافظة بدر الجنوب  
Badr Al-Janoub Municipality

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

#### ٤. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين المرخص لهم بمزاولة نشاط **انشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بمنتزه موعاه / هداة** والتقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً 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

٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم **رئيس بلدية محافظة بدر الجنوب / منطقة نجران** ويحيط يتم تسليمها باليد **تنمية الاستثمار** في / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية محافظة بدر الجنوب

مدينة نجران

ص.ب ..... الرمز البريدي .....

٣/١ موعد تقديم العطاءات:

٣/٢ **يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.**

موعد فتح المظاريف:

٣/٣ **الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحا حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص**

٣/٤ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ **في حال حدوث اي خلال في نظام منصة فرص** فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها



بلدية محافظة بدر الجنوب  
Badr Al-Janoub Municipality

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من  
الغرفة التجارية ، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة اللاللكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في  
كراسة الشروط ومواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخته مطبوعه من  
العطاء وكراسة الشروط ومواصفات والضمنان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم  
لتقديم العطاء

علما بان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة اللاللكترونية لاسباب فنية يقدم  
العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع  
الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه  
ورقم الفاكس مع تقديم ما يتبت سداد قيمة الكراسة .

٣/٥ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :  
٣/٧/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، ولا يجوز له  
إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة  
أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض  
السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٦ 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.

الضمنان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥ ٪ من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم  
فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون



بلدية محافظة بدر الجنوب  
Badr Al-Janoub Municipality

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

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 ساريًا لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المطاريف، وقابلًا 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 الأيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٧ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/٨ 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 مقدم العطاء.

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 سكني للمؤسسات والشركات فقط.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الاللكترونية  
تتمتع بكامل السرية . ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم  
وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي البلدية ٣/١١/٧



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

## ٥. واجبات 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 تقتضي به 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 فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافذة للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.  
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٤/٤ في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ في ١-٦-١٤٣٥ هـ.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تتمية الاستثمارات ببلدية محافظة بدر الجنوب



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

## ٦. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:  
يجوز للأمانة / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:  
يحق للأمانة / للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة / البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ سحب العطاء:  
لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف
- ٥/٤ تعديل العطاء:  
لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إهداء 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم المعروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ 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 والتعاقد، 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.
- ٦/١/٣ 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.
- ٦/٢ 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.

٣/٦ في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ في ١-٦-١٤٣٥ هـ



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ٧. الاشتراطات العامة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

## ٧. اشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع :**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف، ...) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن يندسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع شركة الكهرباء.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ :**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإذشاء والتجهيز والتشغيل،.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإذشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **تنفيذ الأعمال:**  
يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.
- ٧/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة الجهة الاستشارية التأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٧/٦ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**
- ٧/٦/١ **للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة**
- ٧/٦/٢ **يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة**



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

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/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

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

استخدام العقار للغرض المخصص له : ٧/٧

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

التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ٧/٨

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 للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

موعد سداد الأجرة السنوية: ٧/٩

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

متطلبات السلامة والأمن: ٧/١٠

يلتزم المستثمر بما يلي:

١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٣. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

- بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
٤. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
٥. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
٦. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
٧. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأريطة الطبية، والمواد المطهرة، و مواد العناية بالجروح.

#### ٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

- ٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات القائمة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

#### ٧/١٣ أحكام عامة:

- ٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات وو ثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٣/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله. ٧/١٣/٣

تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ القاضي بالموافقة علي تحديث لللائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ. ٧/١١/١

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد ٧/١١/٢



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ٨. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### واشترطات التشغيل

- ٨/١ مدة العقد :  
مدة العقد (٢٥ سنوات) (خمسة عشر سنة هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:  
يمنح المستثمر فترة بنسبة ١٠٪ من مدة العقد للتجهيز ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة ، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ التجهيزات:  
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٨/٣/١ توفير عدد مناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم ، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٨/٣/٢ أن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمومتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ٨/٣/٣ يفضل أن تزود الثلجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر ، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٨/٣/٤ توفير عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لتراً.
- ٨/٣/٥ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض ، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- ٨/٣/٦ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ، ومن مواد غير قابلة للصدأ ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر ، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنتيمون.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

- ٨/٣/٧ استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ، ويمنع استخدام مواقد الديزل.
- ٨/٣/٨ في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم ، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل ، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
- ٨/٣/٩ تبنى الأفران من الطوب الحراري ، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة ، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- ٨/٤ **مواقف السيارات:**  
في حال الانشاء فقط : يراعي المستثمر توفير موقف سيارة لكل ١٥ مترا مربعا من إجمالي مساحة طوابق المطعم ، ويفضل أن تكون المواقف سطحية مجمعة ذات علاقة مباشرة بالمطعم.
- ٨/٥ **حدود مزاولة النشاط:**  
يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم /الكافتيريا ، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم /الكافتيريا.
- ٨/٦ **الالتزام بالاشتراطات الصحية:**  
يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم / الكافتيريا بالاشتراطات الصحية ، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة ، وطريقة تجهيز المواد الغذائية ، وتقديمها ، وتداولها ، وحفظها.
- ٨/٧ **شروط النظافة:**
- ٨/٧/١ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المطعم/الكافتيريا ، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة ، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٨/٧/٢ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام ، وإعداد وتجهيز الأغذية ، والمستودعات ، ودورات المياه ، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم ، وعليهم التقيد بها.
- ٨/٧/٣ العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

٨/٧/٤ جميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

٨/٨ **الصيانة:**

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨/٨/١ إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٨/٨/٢ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

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

٨/٩ **العاملون:**

٨/٩/١

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.

٢. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.

٣. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معد.

٤. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.

٥. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخط.

٦. أن يكون جميع العاملين حائضين النظافة، والتأكد من عدم إصابتهم بالمشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن

يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.

٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية

الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.

٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تدريب تدريبهم على قواعد

الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.

يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على

الصحة العامة

#### الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

٨/١٠

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة الكافيتريا ، ولائحة

الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات

السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ، فيما لم

يذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

على المستثمر ان يتقدم بتصميم متكامل لمشروعه الاستثماري لاعتماده من وكالة الاستثمار

وتتمية الإيرادات قبل الشروع في التنفيذ



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ٩. الاشتراطات الفنية

## ٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- يجب أن يتوافق في المبنى الاشتراطات التالية:
- ٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء :
- ٩/٢/١/١ يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المطعم إلى أقسام مختلفة.
- ٩/٢/١/٢ يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
- ٩/٢/٢ مواد البناء:
- ٩/٢/٢/١ أن تكون من الطوب والاسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.
- ٩/٢/٢/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبيستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.
- ٩/٢/٣ الأرضيات:
- ٩/٢/٣/١ تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- ٩/٢/٣/٢ تكون ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- ٩/٢/٣/٣ تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

- ٩/٢/٣/٤ تكون أر ضية صالة الطعام من الر خام أو ال سيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.
- ٩/٢/٤ الجدران:
- ٩/٢/٤/١ تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو ما مثله من حيث الجودة أو المظهر.
- ٩/٢/٤/٢ تكسى جدران وأر ضيات أ ماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.
- ٩/٢/٤/٣ تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأر ضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولتتبع تراكم الملوثات.
- ٩/٢/٥ الأسقف:
- ٩/٢/٥/١ تدهن بطلاء زيتي مناسب، فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.
- ٩/٢/٥/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.
- ٩/٢/٦ الأبواب والنوافذ:
- ٩/٢/٦/١ تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- ٩/٢/٦/٢ تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.



بلدية محافظة بدر الجنوب  
Badr Al-Janoub Municipality

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.

٩/٢/٦/٣

تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلّى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمونيوم والزجاج.

٩/٢/٦/٤

تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.

الإضاءة: ٩/٢/٧

تتأسب الإضاءة بصالة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

٩/٢/٧/١

٩/٢/٧/٢

يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.

التهوية: ٩/٢/٨

٩/٢/٨/١

تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماما عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

٩/٢/٨/٢

٩/٢ أقسام وعناصر المطعم /الكافتيريا:

٩/٣/١ أقسام وعناصر المطعم:



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

يجب ألا تقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن ٦٣ متراً مربعاً ، ويقسم إلى الأقسام التالية:

١. مكان التحضير والغسيل: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م<sup>٢</sup> (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.
  ٢. المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن ١٥ م<sup>٢</sup> (خمسة عشر متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.
  ٣. صالة الطعام:
    - يجب ألا تقل مساحتها عن ٣٠ متراً مربعاً.
    - تفرش صالة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن ٥، ١م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.
  ٤. دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام
  ٥. المستودع: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م<sup>٢</sup> (تسعة أمتار مربعة)
- أقسام وعناصر الكافتيريا: ٩/٣/٢

تنقسم الكافتيريا إلى الأقسام التالية:

١. مكان التجهيز والإعداد: لا تقل مساحته عن ٩ أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلاً عن بقية أجزاء الكافتيريا ، وبه نافذة للخدمة.
٢. مكان البيع وصالة الطعام: يجب أن يوفر به مكان مناسب لانتظار العملاء ، وفي حالة عدم وجود صالة للطعام يلزم وجود بنك (كاونتر) لتناول الوجبات مع توفير عدد من الكراسي المريحة لحين تحضير طلباتهم

التوصيلات الكهربائية ٩/٣

يجب توافر الاشتراطات التالية:

- ٩/٤/١ تكون نوعية الأسلاك والموا سير الكهربائية مطابقة للموا صفات القياسية المقررة.
- ٩/٤/٢ أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
- ٩/٤/٣ تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

- ٩/٤/٤ تتفد جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.
- ٩/٤/٥ تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الأتوماتيكية، والمكونات الأخرى.
- ٩/٤/٦ تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية لتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.
- ٩/٤/٧ تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.
- ٩/٤/٨ يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى ١٥ أمبير) ومآخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.

٩/٤ المورد المائي:

- يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:
- ٩/٥/١ تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، ويعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الأدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.
- ٩/٥/٢ يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيبرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيدا عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

٩/٥ دورات المياه:

- ٩/٦/١ يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ٢، ١ متر مربع.
- ٩/٦/٢ في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات البلدية محافظة بدر الجنوب

٩/٦/٣ يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.

٩/٦/٤ يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.

٩/٦/٥ تزود مغاسل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويمنع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

٩/٦ **الصرف الصحي:**

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

٩/٧/١ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد في يتم التصريف إلى خزان صرف (بيارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المطعم، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.

٩/٧/٢ لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية المطعم/ الكافتيريا أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريفه كلما اقتضت الحاجة ذلك.

٩/٧/٣ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام

٩/٧/٤ يجب ألا يكون هناك أعمدة (موا سير) سقوط أو معدات صرف أو كواع مراحيض بداخل المطعم.

٩/٧/٥ يجب فصل موا سير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف موا سيراً أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/ الكافتيريا مباشرة.

٩/٧/٦ يكون مستوى أرضية المطعم/ الكافتيريا أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.

٩/٧ **اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ١٠. الغرامات والجزاءات

## ١٠. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المطعم/ الكافتيريا وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦هـ، والموضحة في الجدول التالي، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة أو البلدية، وذلك كما هو موضح فيما يلي:

م	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	ملاحظات
١	تشغيل عمال ليس لديهم شهادات صحية أو لديهم شهادات صحية منتهية	٥٠٠	٥٠٠	غرامة مقطوعة عن كل عامل مع إبعاده عن العمل إلى حين حصوله على شهادة صحية، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/٢/٧/١
٢	وجود عمال تظهر عليهم أعراض مرضية، أو بهم جروح أو بثور	١٠٠٠	٢٠٠٠	غرامة مقطوعة عن كل عامل، مع إبعاد المصابين حتى يتم شفاؤهم، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة مع إغلاق المحل لمدة لا تتجاوز أسبوع	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٢/٢/٧/١
٣	تدني مستوى النظافة الشخصية	٣٠٠	٥٠٠	غرامة مقطوعة عن كل عامل وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٣/٢/٧/١
٤	تدني مستوى النظافة العامة	٢٠٠	٥٠٠		لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/٥/٧/١
٥	إلقاء المخلفات في غير الأماكن المخصصة لها	١٠٠٠	٥٠٠٠		لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٣/١/١ ب
٦	تسرب المياه في الشوارع	٢٠٠	١٠٠٠		لائحة الغرامات والجزاءات



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

مادة ٢/١ ب				
------------	--	--	--	--

م	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	ملاحظات
٧	مخالفات المبنى	٥٠٠	١٠٠٠	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/١/٧/١
٨	مخالفات التجهيزات	٥٠٠	٢٠٠٠	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز أسبوع عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٢/١/٧/١
٩	استخدام مواد أولية غير مسموح بها	١٠٠٠٠	٢٠٠٠٠		لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/٣/٧/١
١٠	استخدام مواد أولية منتهية الصلاحية	١٠٠٠٠	٢٠٠٠٠	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٢/٣/٧/١
١١	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف والفساد	٥٠٠٠	١٠٠٠٠	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٣/٣/٧/١
١٢	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	١٠٠٠	٢٠٠٠	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٥/٣/٧/١
١٣	تداول المواد الغذائية بطريقة غير صحيحة داخل المحل	١٠٠٠	٢٠٠٠	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٧/٣/٧/١
١٤	سوء حفظ المواد الأولية	١٠٠٠	٢٠٠٠	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٦/٣/٧/١
١٥	عرض مواد غذائية أو	٢٠٠٠	٥٠٠٠	مع إتلافها وعند تكرار	لائحة الغرامات



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

والجزءات مادة ١٠/٣/٧/١	المخالفة تضاعف العقوبة			مشروبات محضرة من اليوم السابق أو تقديمها أو تخزينها	
لائحة الغرامات والجزءات مادة ١١/٣/٧/١	مع إتلافها	٥٠٠٠	٢٠٠٠	عرض مواد غذائية أعدت في أماكن غير مرخص لها	١٦

ملاحظات	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	الحد الأعلى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	م
لائحة الغرامات والجزءات مادة ١٢/٣/٧/١	مع إتلافها	٥٠٠٠	٢٠٠٠	عرض مواد غذائية مجهولة المصدر	١٧
لائحة الغرامات والجزءات مادة ٣/٥/٧/١		٢٠٠	١٠٠	تراكم النفايات وعدم التخلص منها أولاً بأول	١٨
لائحة الغرامات والجزءات مادة ٤/٨/١	تضاعف العقوبة عند تكرار المخالفة	١٠٠٠	٥٠٠	مباشرة النشاط خارج حدود المحل	١٩



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

١١. المرفقات "الملاحق"



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

١١/١ . نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف ونظام فرص بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة.....بغرض استثمار **انشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بمنتزه موعاه / هداده**

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 بأجرة سنوية قدرها

( ) ( ريال )

**والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل ١٥٪ من قيمة عطائي**

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥٪ من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

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

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز
العنوان:	جوال

الختم الرسمي

الاسم



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

## ٢/١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

حسب الكروكي المرفق



بلدية محافظة بدر الجنوب  
Badr Al-Janoub Municipality

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية و القروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية محافظة بدر الجنوب  
إدارة الاستثمارات

**بيانات الموقع:**

اسم الموقع: مقهى وكافيه

رقم قطعة الأرض بالمخطط: بدون

مساحة الموقع: ١٦٥٠.٠٠ م٢

اسم المخطط: موقع استثماري

إحداثيات الموقع:  $43^{\circ}45'43.841''E$   
 $17^{\circ}37'25.984''N$

**الحدود والأطوال:**

الحد الشمالي: ارض فضاء بطول ١٢.٤٤ متر.

الحد الجنوبي: جبل بطول ١٢.٢٨ متر.

الحد الشرقي: جبل بطول ١٥.٢٤ متر.

الحد الغربي: الطريق الرئيسي لمنتزه موعاه بطول ٥٧.٢٦ متر.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب

## ٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

٢. اطلع على جميع النظم واللوائح السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة

وعلى وجه خاص:

(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي

الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ القاضي بالموافقة على تحديث

للائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم ٣/ب/٣٨٣١٣

في ٢٤/٩/١٤٢٣ هـ.

(ب) لائحة المطاعم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان.





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر الجنوب