

# كراسة شروط ومواصفات تشغيل منفذ بيع رقم ٢ بحديقة أم العراد



### أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعات الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات 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 الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| م  | المستند                                                                                          | هل مرفق؟ | هل موقع؟ |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| 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 السجل التجاري                                                              |          |          |
| ٥  | صورة الهوية الشخصية                                                                              |          |          |
| ٦  | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                            |          |          |
| ٧  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                                              |          |          |
| ٨  | نسخة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول                                                        |          |          |
| ٩  | ضمان بنكي طبقاً للشروط الواردة بالكراسة                                                          |          |          |
| ١٠ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                |          |          |



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة  
الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:             | هو منفذ البيع المراد تشغيله بالموقع المحدد.                                                                                                                      |
| العقار:              | هو أرض تحدد الأمانة موقعها لتشغيل المنفذ.                                                                                                                        |
| المستثمر:            | هو شركة أو مؤسسة متقدم لاستئجار موقع لتشغيل المنفذ.                                                                                                              |
| مقدم العطاء:         | يقصد به الجهة التي تقدم عرضا لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة                                                                                              |
| المنافسة:            | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة                                     |
| الكراسة :            | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                          |
| 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 الأجهزة الذكية (فرص) |



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة  
حتى إيجار السنة الأولى

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               | البيان                                   |
|---------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
|         | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                         | تاريخ الإعلان                            |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
|         | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                            | موعد فتح المظاريف                        |
|         | تحده الأمانة                                                                                                                                                                      | إعلان نتيجة المزايمة                     |
|         | تحده الأمانة                                                                                                                                                                      | موعد الإخطار بالترسية                    |
|         | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة 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 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 أمانة محافظة الطائف في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص منفذ بيع 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 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 أهدافها

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

١. ا لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: تنمية الاستثمارات البلدية

تليفون: ٠١٢٧٣٤١٨٣٥



## ٢. وصف العقار



## ١/ وصف العقار

### موقع العقار:

المدينة: الطائف.  
الشارع :  
منفذ بيع  
رقم ٢  
بحديقة أم  
العراء

### نوع العقار: منفذ بيع

مساحة المنفذ: ١٦,٢٥ م<sup>٢</sup>

**مكونات النشاط :** إختيار النشاط متاح من قبل المستثمر على أن يتم الإلتزام بالشروط والمواصفات الخاصة بالنشاط الموضحة في موقع بلدي .



## ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### ٣/ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ١/٣ من يحق له دخول المزايدة: يحق للمستثمرين السعوديين التقدم 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.
- ٢/٣ مكان تقديم العطاءات: في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الإتصال 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
- ٣/٣ موعد تقديم العطاءات: يجب أن تقدم العطاءات في موعدها كما هو محدد بالموقع ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٤/٣ موعد فتح المظاريف: الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بموقع فرص .
- ٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته
- ٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- ٧/٣ سرية المعلومات: جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

### ٨/٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ١/٨/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.





## ٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### ٤/ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ١/٤ 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 في استبعاد العطاء.
- ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة 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.
- ٣/٤ معاينة العقار:  
على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



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



## ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ١/٥ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار 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.
- ٢/٥ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يجوز للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.
- ٣/٥ **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- ٤/٥ **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:**  
يجوز للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. و لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



## ٦ . الترسية والتعاقد وتسليم العقار



## ٦/ الترسية والتعاقد وتسليم العقار

- ١/٦ الترسية والتعاقد:**
- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة 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.
- ٢/٦ تسليم الموقع:**
- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## ٧. الاشتراطات العامة



## ٧/ الاشتراطات العامة

- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:**  
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، هاتف،.....) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع شركة الكهرباء.
- ٢/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٣/٧ حق الأمانة في الإشراف:**  
١/٣/٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٢/٣/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٣/٧ 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 والمخططات المعتمدة.
- ٤/٣/٧ يلتزم المستثمر بعمل التصميمات من قبل استشاري ويقوم بعرضه على الأمانة للموافقة عليها
- ٥/٣/٧ على المستثمر اعداد التصميمات وعرضها على الأمانة لآخذ الموافقة عليها
- ٤/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:**  
٧/٢. لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ١/٧ التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي
- ٢/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:**



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

### ٣/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة 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.

### ٤/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١/٨/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة. ٢/٨/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

### ٥/٧ أحكام عامة:

١/٩/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها. ٢/٩/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. ٣/٩/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله. ٤/٩/٧ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠١/٢٩ هـ.



## ٨. الاشتراطات الخاصة



## ٨ / الاشتراطات الخاصة

### ١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٥ سنوات) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة ويمنح المستثمر فترة (١ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وضمن مدة العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### ٢ / ٨ استبدال الموقع بموقع بديل :

يحق للأمانة استبدال الموقع المحدد بمراسلة 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.

### ٣ / ٨ وضع لوحة على المنفذ :

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

### ٤ / ٨ المنطقة المحيطة بالمنفذ :

يلتزم المستثمر بعدم استخدام المنفذ ، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الكشك.

### ٥ / ٨ الصيانة:



- ١/٥/٨ يجب على المستثمر المحافظة على نظافة المنفذ وصيانتها بصفة دورية.
- ٢/٥/٨ على المستثمر العمل على نظافة منطقة المنفذ ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز
  - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- ٦/٨ الأنشطة الإستثمارية :

#### النشاط الإستثماري المسموح به

إقامة مشروع تجاري حسب المخططات والتصاميم من المستثمر والمعمدة من وكالة الإستثمار ووكالة المشاريع ويمنع على المستثمر إستخدام الموقع لغير الأنشطة المنصوص عليها في العقد

#### • حق التسمية والرعاية لمنفذ البيع :

- يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الكشك بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الكشك بالاسم التجاري الخاص به ، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من الأمانة، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع ، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٦/١١/١٤٤١ هـ والمتضمنة الآتي:
- ١- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
  - ٢- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
  - ٣- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
  - ٤- أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر ، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.



٥- أي ضوابط أخرى يضعها وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان في هذا الشأن.

#### مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمشروع بعد موافقة الأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها.

#### التزامات عامة :

- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير أعمال المنفذ بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية المنفذ للتغير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بنقل التكنولوجيا وتدريب العاملين عليها فالتكنولوجيا المستخدمة في إدارة المشروع والتي يهدف منها المستثمر في الحصول على أكبر قدر من الأرباح وتقديم خدمات جيدة لابد وان يتم تدريب الجهة المشرفة على استخدام هذه التكنولوجيا لكي تكون قادرة على الاشراف على المشروع عقب انتهاء العقد كما يحق للأمانة ان تطلب من المستثمر نوعا معينا من التكنولوجيا يتناسب مع خططها التنموية.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة محافظة الطائف في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتشغيل.



- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالمشي، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.
- يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ( ٥/٥٤٧١ / وف ) ١٤١٣/١٠/١١ هـ
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقا لما تقررته متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للاستثمار تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة محافظة الطائف والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائما وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.



## 9/ الاشتراطات الفنية



## الإشتراطات الفنية:

### المرافق

١. منطقة الاستلام والتسليم
١. يجب تخصيص منطقة استلام وتسليم للسلع والمنتجات في مقدمة الكشك.
٢. يجب أن يتم توفير عدد (١) طاولة كحد أدنى خاصة بالاستقبال، أو كاونتر يكون مصنوع أو مبنى من مواد قابلة للتنظيف.
٣. يجب أن يكون كاونتر الاستقبال لا يقل ارتفاعه عن (٩٠ سم).
٤. في حال كان المنفذ (مطبخ) مستقل مخصص لأعداد الوجبات الغذائية أو المشروبات يجب أن يكون هناك فاصل زجاجي بين قسم الاستقبال ومكان التحضير والتجهيز
٥. في حال كان المنفذ كمبنى مستقل خارج المجمع التجاري يجب تخصيص نافذة تطل على ممر خدمة المركبات للاستلام والتسليم. (Drive Thru)

### الاشتراطات الإنشائية

١. اشتراطات خاصة بالمبنى.
٢. يجب أن يكون الدرج الخارجي للكشك مصنوعة من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج أو الطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي والسيراميك والبورسلان وما في حكمها حسب كود البناء السعودي.
٣. يجب أن يتم تنفيذ منحدر خاص بذوي الإعاقة خالية من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا يسبب أي تشوه للمظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية انحناء المنحدر ١٥ درجة

### ١. جدران منفذ البيع

- يجب أن تكون الجدران الخارجية من مادتي الطوب والأسمنت أو الأسمنت المسلح والإيبوكسي أو أي مادة أخرى عازلة للحرارة ومقاومة للحريق، يمنع استعمال الأخشاب



أو مادة الإسبستوس في أي جزء من الجدران، كما يراعى ألا يقل ارتفاع السقف عن ٢,٥٠ م .

- يجب أن تكون جميع الجدران الخارجية مطلية بالدهان أو مكسوة بالحجر أو الرخام أو الجرانيت وما في حكمه وفقا لكود البناء السعودي، وأن تكون خالية من الملصقات التشققات والعيوب.

## ١. أرضيات منفذ البيع

١. يجب أن تكون الأرضية قابلة للغسيل وتسمح بالتنظيف في أماكن الالتقاء مع الجدران.
٢. يجب أن تكون الأرضية تسمح بتصريف المياه عن سطحها طبقا للميول المنفذة في الأرضية إلى فتحات التصريف.
٣. يجب أن يتم تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الإغلاق.
٤. يجب أن تكون مادة تشطيب الأرضية فاتحة اللون، وخالية من التشققات والكسور، ويلزم صيانتها باستمرار.
٥. يجب أن يتم اختيار مادة تشطيب الأرضيات طبقا للمواد المقترحة: (فينيل، إيبوكسي، بورسلين) وغيرها، بما يتوافق مع كود البناء السعودي.
٦. يمنع استخدام البلاط (الموزايكو، التيرازو) أو الأرضيات الخشبية بجميع أنواعها.

## ٢. سقف منفذ البيع

١. يجب أن يكون سقف الكشك من الخرسانة أو ما يماثلها بما يتوافق مع كود البناء السعودي، وتكون ناعمة التشطيب ومطلية بدهان فاتح اللون وقابل للتنظيف وخال من العيوب، وألا يوجد به أي بروتات أو ثقب تسمح بتراكم الأوساخ ومرور الحشرات.



٢. يسمح بتركيب سقف مستعار في مناطق عرض السلع وأن يكون من مواد مقاومة للحريق ولا تتأثر بالرطوبة وتضمن عدم إيواء الحشرات والقوارض.
٣. يجب أن يكون ارتفاع السقف مطابقاً لأنظمة واشتراطات البناء والمخططات المعتمدة وبما يتوافق مع كود البناء السعودي.

### ٣. التكييف والتهوية

١. يجب توفير وسائل تهوية مناسبة وكافية، مع تجنب أي تدفق ميكانيكي للهواء من منطقة ملوثة إلى منطقة نظيفة
٢. يجب أن تكون فتحات الهواء مزودة بمرشحات أو سياج حماية مصنوعة من مواد مضادة للصدأ وغير قابلة للتآكل.
٣. يجب صيانة الفلاتر والأجزاء التي تتطلب التنظيف كلما دعت الحاجة .
٤. يجب أن يتم تجهيز الكشك بنظام تكييف يضمن بقاء درجة الحرارة مناسبة، بحيث لا تقل عن ( ١٦ درجة مئوية) ولا تزيد عن ( ٢٦ درجة مئوية ) في جميع الأوقات.
٥. يمنع استخدام وحدات التكييف من النوع الشباك والصحراوي، ويتم استبدالها بوحدات تكييف من النوع (سبليت) أو (مركزي)، مع مراعاة أن يكون مطابقاً لكود البناء السعودي (الكود السعودي الميكانيكي SBC 501).
٦. يجب أن تكون أجهزة التكييف متوافقة مع اشتراطات كفاءة الطاقة (عليها ملصق بطاقة كفاءة الطاقة) .
٧. يجب أن يتم مراعاة الصيانة والفحص الدوري لجميع الوحدات لضمان عدم وجود أي تسريب أو ملوثات أخرى.

### ٤. التركيبات الكهربائية

١. يجب أن تكون جميع الأسلاك والتوصيلات الكهربائية المستخدمة في الكشك مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من قبل الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) ومغطاة ومحمية بشكل يسمح بالصيانة والتنظيف والوقاية من التلوث.



٢. يجب أن يتم استخدام المآخذ الكهربائية المعزولة ضد المياه في المناطق الرطبة وتحت التجهيزات الكهربائية ( مثل وحدات التبريد والتجميد ) ، ويتم توزيعها في أماكن قريبة، ويسهل الوصول إليها، وتوصيل كل وحدة تبريد بالمآخذ الكهربائي الخاص بها طبقاً لجدول حسابات الأحمال المصمم بناء على اشتراطات ومواصفات كل وحدة.
٣. يجب أن تكون لوحة التوزيع الكهربائية الرئيسية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من قبل الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) وما ورد في كود البناء السعودي للكهرباء ٤٠١ SBC من حيث خامة الصنع ونوعيات المفاتيح وكافة المكونات الأخرى.
٤. يجب أن يتم تزويد الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي حسب) كود البناء السعودي للكهرباء (SBC 401 )
٥. يجب أن تكون أجهزة التبريد والثلاجات والتجميد مزودة بمنظم تشغيل لحمايتها خلال انقطاع الكهرباء.

## ٥ الإضاءة

١. يجب أن تكون الإضاءة من نوع وحدات الصمام الثنائي الباعث للضوء (LED).
٢. يجب أن يكون مصدر الإضاءة مغطى بما يمنع حدوث إصابات أو أضرار في حالة كسر أو انفجار المصباح.
٣. يجب أن تكون شدة الإضاءة مناسبة لطبيعة العمل، في جميع مناطق الكشك طبقاً لكود البناء السعودي (الكود السعودي الكهربائي SBC 401).
٤. يجب أن يتم توزيع الإضاءة على كامل مساحة الكشك، بما يحقق بيئة مريحة للعمل، ويمنع الإضاءة الخافتة.
٥. يجب أن يتم توفير الطاقة بما يتوافق مع اشتراطات الاستدامة العالمية وكود البناء السعودي (الكود السعودي لترشيد الطاقة) (SBC 2,6-1,6)
٦. يمنع استخدام الإنارة الغازية داخل وخارج المحل.



كل ما يرد في هذه الفقرة يخص المديرية العامة للدفاع المدني

## ● متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (٨٠١-SBC) والالتزام بالاشتراطات التالية:

## ● متطلبات الكشف الخارجي

١. يجب أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، وأن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (٩) من كود الحريق.

٢. يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة.

٣. يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.

٤. يجب أن يكون الكلادينق وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تغطية المباني والمواصفة القياسية (م ق س ٢٧٥٢ / ٢٠١٩ ) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.

٥. يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن ٩٠ سم.

## ● متطلبات أنظمة الحماية من الحريق

١. يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن ١٥٠٠ ملم (٩,١م) عندما يكون

وزن الطفاية عن ١٨ كجم فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ ملم (١'١م) عندما يتجاوز وزن

الطفاية ١٨ كجم، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠)

(سم).



٢. يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
٣. يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
٤. يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

#### • متطلبات السلامة الكهربائية .

١. يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL ١٣٦٣).
٢. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية (Extension Cords) موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم في الجدار).
٣. عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.
٤. عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمائتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
٥. يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
٦. يجب أن التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
٧. يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.
٨. يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد (٦٠٥,٥) & (٦٠٥,١٠,٣).



٩. يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.

١٠. يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة حسب تعليمات الشركة المصنعة.

١٠. يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.

١١. يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) يوما على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-٧٠) ويستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة (٦٠٥,٩).

١٣. حظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA-٧٠).

١٤. يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".

١٥. يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع (Panic Hardware) يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

#### • متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية

١. يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.

٢. يحظر استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة حسب اشتراطات الكود السعودي للحماية من الحريق ٨٠١ SBC.

#### • متطلبات كفاءة الطاقة

كل ما يرد في هذه الفقرة يخص وزارة الطاقة.

يجب الالتزام بمتطلبات كود البناء السعودي - قسم ترشيد الطاقة (٦٠١) والتي تشمل التالي:



1. متطلبات العزل الحراري لغلاف المبني والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب) وغيرها من الاشتراطات.

2. متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.

3. متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حساب احتياجات المبني من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.

4. متطلبات جودة الهواء داخل المبني، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبني وغيرها من الاشتراطات.

5. متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

6. متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبني والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.



## ١٠ / المرفقات "الملاحق"



# ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة أمين أمانة محافظة الطائف:  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم  
تأجير موقع  
أم العراد  
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 وتجدون  
برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل  
أجرة ٢٥% من قيمة العطاء وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|                   |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
|-------------------|--|--|--|--|---------------|--|--|--|--|
| اسم المستثمر      |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| رقم بطاقة الأحوال |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| بتاريخ            |  |  |  |  | صادرة من      |  |  |  |  |
| جوال              |  |  |  |  | فاكس          |  |  |  |  |
| تاريخ التقديم     |  |  |  |  | الرمز البريدي |  |  |  |  |
| العنوان:          |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| اسم الشركة        |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| رقم السجل التجاري |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| بتاريخ            |  |  |  |  | صادرة من      |  |  |  |  |
| نوع النشاط        |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| جوال              |  |  |  |  | فاكس          |  |  |  |  |
| الرمز             |  |  |  |  | صادرة من      |  |  |  |  |
| العنوان:          |  |  |  |  |               |  |  |  |  |

الختم الرسمي  
التاريخ :

الاسم :  
التوقيع :



## ٢/١٠ إقرار من المستثمر

### يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.  
اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص  
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم ٤٠١٥٢ في  
١٤٤١/٠١/٢٩هـ.
٢. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم

