

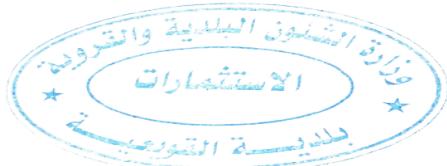
الملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
وكلية الوزارة للخطيط والبرامج  
الإدارة العامة لشئون الاستثمارات



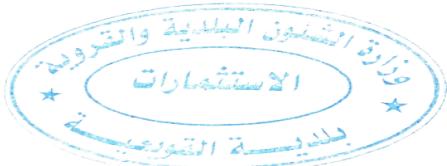
# كراسة شروط ومواصفات

## المطاعم والكافيتريات

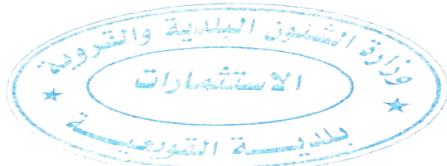




5	أ	فائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.
6	ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
7	ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى
10	1	مقدمة
13	2	وصف العقار
15	3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
15		1/3 من يحق له دخول المزايدة
15		2/3 مكان تقديم العطاءات
15		3/3 موعد تقديم العطاءات
15		4/3 موعد فتح المظاريف
15		5/3 تقديم العطاء
15		6/3 كتابة الأسعار
16		7/3 مدة سريان العطاء
16		8/3 الضمان
16		9/3 موعد الإفراج عن الضمان
16		10/3 مستندات العطاء
18	4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
18		1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة
18		2/4 الاستفسار حول بيانات المزايدة
18		3/4 معينة العقار
20	5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
20		1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
20		2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف
20		3/5 سحب العطاء
20		4/5 تعديل العطاء
20		5/5 حضور جلسة فتح المظاريف
22	6	الترسية والتعاقد وتسلیم العقار
22		1/6 الترسية وال التعاقد
22		2/6 تسليم الموقع
24	7	الاشتراطات العامة
24		1/7 توصيل الخدمات للموقع
24		2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ
24		3/7 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة
24		4/7 تنفيذ الأعمال
24		5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر
24		6/7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ
24		7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له



24	8/7 التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	
25	9/7 موعد سداد الأجرة السنوية	
25	10/7 متطلبات السلامة والأمن	
25	11/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
25	12/7 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
25	13/7 أحكام عامة	
27	<b>الاشتراطات الخاصة واحتياطات التشغيل</b>	8
27	1/8 مدة العقد	
27	2/8 فترة التجهيز والإنشاء	
27	3/8 التجهيزات	
27	4/8 موافق السيارات	
27	5/8 حدود مزاولة النشاط	
28	6/8 الالتزام بالاشتراطات الصحية	
28	7/8 شروط النظافة	
28	8/8 الصيانة	
28	9/8 العاملون	
29	10/8 الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	
31	<b>الاشتراطات الفنية</b>	9
31	1/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	
31	2/1 اشتراطات المبني	
31	3/1 اشتراطات التصميم والبناء	
31	4/2 مواد البناء	
31	5/2 الأرضيات	
31	6/2 الجدران	
31	7/2 الأسقف	
31	8/2 الأبواب والنوافذ	
32	9/2 الإضاءة	
32	10/2 التهوية	
32	11/2 أقسام وعناصر المطعم / الكافتريا	
32	12/2 أقسام وعناصر المطعم	
32	13/2 أقسام وعناصر الكافتريا	
32	14/2 التوصيلات الكهربائية	
33	15/2 المورد المائي	
33	16/2 دورات المياه	
33	17/2 الصرف الصحي	
34	18/2 إشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
36	<b>الغرامات والجزاءات</b>	10

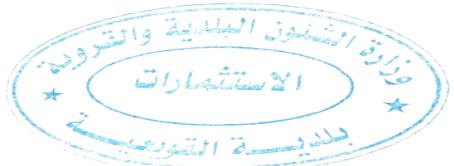


39	المرفقات "الملحق"	11
39	1/11 نموذج العطاء	
40	2/11 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	
41	3/11 نموذج تسليم العقار	
42	4/11 إقرار من المستثمر	

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

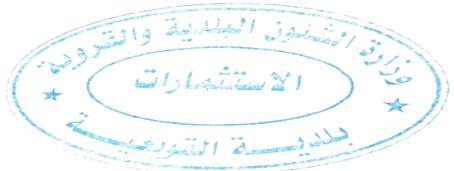
على المستثمر قبل الارسال أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحتوها إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	م
نموذج العطاء	1
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء)	2
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)	3
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)	4
صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)	5
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي	6
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	7
العنوان الوطني	8
صورة شهادات الخبرات الخاصة بتشغيل وإدارة المطاعم والكافيتيريات	9
مقترن تصوّر أولي للمبني والأنشطة واستغلال المساحات بالإضافة إلى برنامج زمني مقترن لتنفيذ المشروع لا يتجاوز 10% من مدة العقد	10
ایمیل ورقم جوال	11



## ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة بوفيه وكوفي
العقار:	هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لإقامة المشروع عليها
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل المطاعم والكافيهات.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المطعم:	مكان مخصص من البلدية يتم فيه إعداد وتقديم الوجبات لرواده لتناولها داخل صالة الطعام الملحقة والمعدة لهذا الغرض، أو يمكن تناولها خارجه.
البوفية:	مبني 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 والمواصفات



### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحدها البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدها البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسلیم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد الإيجار	عند تاريخ الاستحقاق	



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ١. مقدمة



## 1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة القويعية في طرح مزايدة عامة عن طريق منصة فرص بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وإدارة مطعم / كافيتريا سيارات وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب 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 البلدية أهدافها.

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

1.1. للتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات

تليفون: 0501705382

2 ايميل : [Quwayiyah@alriyadh.gof](mailto:Quwayiyah@alriyadh.gof)

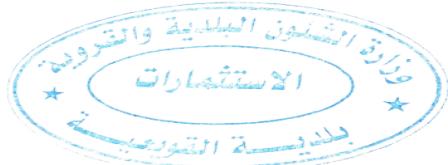
3 ايميل قسم الاستثمار : [zalhowaymel@alriyadh.gov.sa](mailto:zalhowaymel@alriyadh.gov.sa)

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتيريات

## وصف العقار 4



## 2. وصف العقار

### موقع العقار:

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة كافى سيارات
مكونات النشاط	1. مقهى تقديم مشروبات ساخنة وباردة .
موقع العقار	المدينة القوية الحي الخليج
حدود العقار	شمالا : شارع عرض 30 بطول 41.57 م جنوب : حديقة بطول 6.28 م شرقا : حديقة بطول 17.78 م غربا : حديقة بطول 33 م
نوع العقار	ارض فضاء
مساحة الارض	2م372.27
مساحة المباني	%60 من المساحة الاجمالية
عدد الادوار	حسب اشتراطات البلدية
نوع البناء	مسلح

### الخدمات بالعقار:

. مقهى تقديم مشروبات ساخنة وباردة . لخدمة السيارات

### بيانات أخرى

---



---



---



---

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



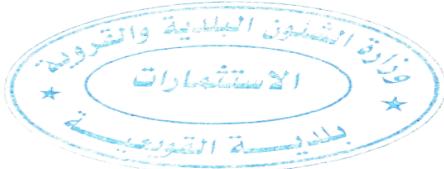
كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتيريات

## 5 اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- من يحق له دخول المزايدة :** 1/3  
يحق للأفراد والشركات والمؤسسات والافراد ذات الخبرة في مجال نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المطاعم/ الكافيتيريا خدمة السيارات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية الموافقة على استبعاده
- مكان تقديم العطاءات :** 2/3
- 1/3** تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الموقع الإلكتروني وتسلم عن طريق الموقع الإلكتروني وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية رفع بلاغ عن طريق المنصة
- موعد تقديم العطاءات:** 2/3
- 3/3** يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد في بوابة الفرص الاستثمارية ( فرص ) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- موعد فتح المظاريف :** 4/3  
**الموعد المحدد لفتح المظاريف محدد في منصة فرص تقديم العطاء:** 3/3
- 1/5/3** على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 2/5/3** يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقیع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التقویض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- 3/5/3** يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالسمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- كتابة الأسعار:** 4/3  
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:  
**1/6/3** أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 2/6/3** تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة ( حروف ) بالريال السعودي.
- 3/6/3** لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقیع عليه وختمه.
- مدة سريان العطاء :** 5/3



مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، والبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء

**الضمان: 6/3**

2. يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25) % من قيمة إيجار سنة واحدة ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريا دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابل للتمديد عند الحاجة.

3. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان لا تقل عن 25% من الإيجار السنوي أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**موعد الإفراج عن الضمان: 1/3**

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

**مستندات العطاء: 2/3**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :  
نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحتوهماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

2/10/3 توكيلاً رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

4/10/3 صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

5/10/3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

6/10/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعها عليها من المستثمر ومحتوهماً بختمه؛ تأكيداً للالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

7/10/3 مقترح تصوّر أولى للمبني والأنشطة واستغلال المساحات بالإضافة إلى برنامج زمني مقترن لتنفيذ المشروع لا يتجاوز 10% من مدة العقد.

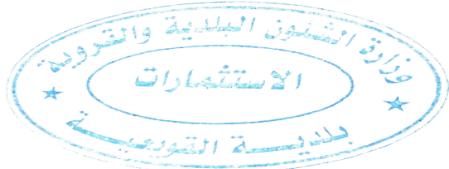
8/10/3 صورة شهادات الخبرات الخاصة بتشغيل وإدارة المطاعم والكافيتريات.

9/10/3 نسخة من مسودة التعاقد مع مكتب هندي معتمد لاعمال التنفيذ والإشراف مع ارفاق خبرات المكتب السابقة.

10/10/3 العنوان الوطني

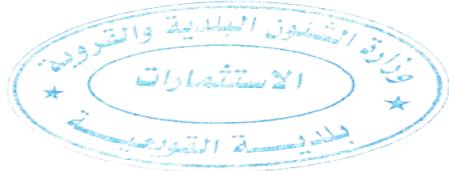
11/10/3 ايميل ورقم جوال

**3 3/9 سرية المعلومات:**



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع  
بكامل السرية ولا يمكن لاي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك  
من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتيريات

## 6 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

1/4

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

##### الاستفسار حول بيانات المزايدة :

2/4

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

##### معاينة العقار:

3/4

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة، وفق حدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## 7 ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2/5

### تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك ، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3/5

سحب العطاء : لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

4/5

تعديل العطاء : لا يجوز ل يقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

5/5

### 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.

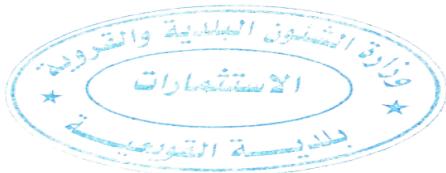


المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتيريات

## 8 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

### الترسية والتعاقد:

- 1/6 1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدرستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .  
2/6 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوعين على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.  
3/6 يجوز 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.

### تسليم الموقـع:

- 2/6 1/2/6 يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.  
2/6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه وتحسب بدأـية مـدة العـقد من تـاريـخ الإـشعـار.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ٩ الاشتراطات العامة



## 7. اشتراطات العامة

### توصيل الخدمات للموقع :

1/7

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### البرنامج الزمني للتنفيذ :

2/7

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل، يجب الاتجاوز البرنامج الزمني 10% من مدة العقد

**الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**

3/7

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، يجب إرسال جميع الموافقات والترخيص للبلدية لقسم الاستثمار.

4/7

**تنفيذ الأعمال:**  
يعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عماله فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.

5/7

**مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكت هندي استشاري معتمد يكون من واجباته: الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول، مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل المباشرة التنفيذ وضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ، المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الاعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة ... وما إلى ذلك من بنود وردت بالنماذج المعتمدة.

6/7

**حق البلدية في الإشراف :**  
للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

1/6/7

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة  
لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

2/6/7

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

3/6/7

**استخدام العقار للغرض المخصص له :**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترب علىها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

4/6/7

**التاجر من الباطن أو التنازل عن العقد :**

7/7



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

**موعد سداد الأجرة السنوية:**

9/7

في حالة عدم التزام المستأجر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي القديم من المستأجر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**متطلبات السلامة والأمن:**

10/7

يلتزم المستأجر بما يلي:  
1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.  
3. يكون المستأجر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

4. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

5. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6. توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعید إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراقب المبنى وتجهیزاته.

7. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

**إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

11/7

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

**تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

12/7

1/12/7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستأجر تسليمها بحالة جيدة.

2/12/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستأجر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستأجر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

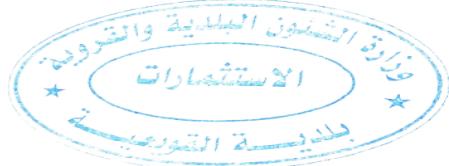
**أحكام عامة:**

13/7

1/13/7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

2/13/7 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

3/13/7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

7/13/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ.

7/14 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/15 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري  
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً للبلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المجمع أو المطعم أو الكافي شوب ومطابقتهم للمواصفات.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## 10 الاشتراطات الخاصة واحتياطات التشغيل



## 8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

مدة العقد :	1/8
مدة العقد (10) (عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية	2/8
<b>فترة التجهيز والإنشاء:</b> يمنح المستثمر فترة (6 أشهر) (5%) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد	3/8
<b>التجهيزات:</b> يلتزم المستثمر بما يلي: توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخخص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.	4/8
أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمووتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قرائتها.	2/3/8
يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات لأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.	3/3/8
توفير عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن 120 لترًا.	4/3/8
توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 60 سم لكل 50 متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.	5/3/8
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 والكادميوم والأنثيمون.	6/3/8
استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ، ويمنع استخدام مواقف дизيل.	7/3/8
في حالة استخدام مواقف الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطار مناسب لا يقل عن 50 سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.	8/3/8
تبني الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملائمة لجدار المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.	9/3/8
مواقف السيارات:	5/8
يراعي المستثمر توفير موقف سيارة لكل 15 متراً مربعاً من إجمالي مساحة طوابق المطعم، ويفضل أن تكون المواقف سطحية مجمعة ذات علاقة مباشرة بالمطعم.	
حدود مزاولة النشاط:	6/8
يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم / الكافيتريا، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم / الكافيتريا.	
الالتزام بالاشتراطات الصحية:	7/8



يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم / للكافيتيريا بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارية العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة ، وطريقة تجهيز المواد الغذائية ، وتقديمها ، وتناولها، وحفظها.

**شروط النظافة:**

- |   |                |
|---|----------------|
| يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المطعم/الكافيتيريا، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.  | 8/8            |
| يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الإسلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، دورات المياه، وبحيث تكون ظاهرة الجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها. | 2/7/8          |
| العناية بنظافة دورات المياه ومجاصل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة. تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.                        | 3/7/8<br>4/7/8 |
| <b>الصيانة:</b><br>يلتزم المستثمر بما يلي:  | 9/8            |

- |   |       |
|---|-------|
| إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريأً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.   | 1/8/8 |
| تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.   | 2/8/8 |
| التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة للأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متاثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن. | 3/8/8 |

**العاملون:**

- |   |       |
|---|-------|
| يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:  | 1/9/8 |
| حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.  | 1     |
| تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.  | 2     |
| إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.  | 3     |
| إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.   | 4     |
| التأكد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سلية عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخر.   | 5     |
| أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أج丹هم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر. | 6     |
| ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.  | 7     |
| ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكماماً لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.   | 8     |
| الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.  | 9     |
| يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدربهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتناول الأغذية.  | 2/9/8 |



3/9/8 يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

**11/8 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:**

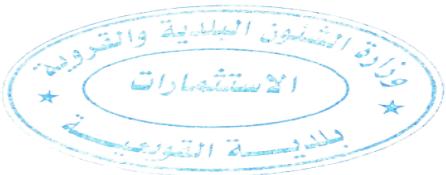
يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة الكافيتيريات ، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



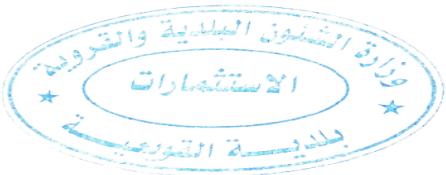
كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## ١١ الاشتراطات الفنية



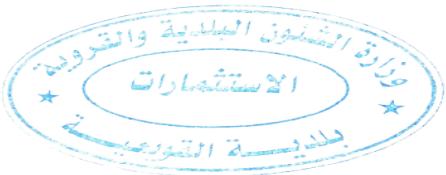
## 9. الاشتراطات الفنية

الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:	1/9
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 بها المشروع.	2/9
اشتراطات المبني:	1/2/9
يجب أن يتواجد في المبني الاشتراطات التالية:	1/1/2/9
اشتراطات التصميم والبناء :	2/1/2/9
يسمح التصميم الداخلي للمبني بسهولة انساب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المطعم إلى أقسام مختلفة.	2/2/9
يكون البناء خاليًا من التشغقات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.	1/2/2/9
مواد البناء:	2/2/9
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.	3/2/9
يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.	1/3/2/9
الأرضيات:	2/3/2/9
تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.	3/3/2/9
تكون ذات سطح مستوى خالٍ من التشقق والحرق، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.	4/3/2/9
تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.	4/2/9
تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكبيت.	1/4/2/9
الجدران:	2/4/2/9
تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتى فاتح اللون أو ما مائله من حيث الجودة أو المظهر.	2/5/2/9
تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتضاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.	3/4/2/9
تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية 45 درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.	3/4/2/9
الأسقف:	1/5/2/9
تدهن بطلاء زيتى مناسب ، فاتح اللون ، أملس ، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.	2/5/2/9
يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.	6/2/9
الأبواب والنوافذ:	1/6/2/9
تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين ، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.	2/6/2/9
تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.	2/6/2/9



تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشباك سلاك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.	3/6/2/9
تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون ، أو الالمونيوم والزجاج.	4/6/2/9
<b>الإضاءة:</b> تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.	7/2/9
تتناسب الإضاءة بصالات الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.	1/7/2/9
<b>التهوية:</b> يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكافث الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.	2/7/2/9
تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية ، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماما عن تكيف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالات الطعام.	8/2/9 1/8/2/9

<b>أقسام وعناصر المطعم / الكافيتريا:</b> <b>أقسام وعناصر المطعم:</b> يجب ألا تقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن 63 مترا مربعا ، ويقسم إلى الأقسام التالية: 1. <b>مكان التحضير والغسيل:</b> يجب ألا تقل مساحته عن 9 م <sup>2</sup> (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ. 2. <b>المطبخ:</b> يجب ألا تقل مساحته عن 15 م <sup>2</sup> (خمسة عشر متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام. 3. <b>صالات الطعام:</b> يجب ألا تقل مساحتها عن 30 متراً مربعاً. تفرض صالة الطعام بالطوابلات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن 5،1م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية. 4. <b>دورات المياه والمغاسل:</b> يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام 5. <b>المستودع:</b> يجب ألا تقل مساحته عن 9 م <sup>2</sup> (تسعة أمتار مربعة)	3/9 1/3/9
<b>أقسام وعناصر الكافيتريا:</b> تقسم الكافيتريا إلى الأقسام التالية: 1. <b>مكان التجهيز والإعداد:</b> لا تقل مساحته عن 9 أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلا عن بقية أجزاء الكافيتريا، وبه نافذة للخدمة. 2. <b>مكان البيع وصالات الطعام:</b> ويجب 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	2/3/9
<b>الوصلات الكهربائية</b> يجب توافر الاشتراطات التالية:	4/9



تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.	1/4/9
أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.	2/4/9
تشغّل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.	3/4/9
تنفذ جميع التوصيات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.	4/4/9
تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الآوتوماتيكية، والمكونات الأخرى.	5/4/9
تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتاريس لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.	6/4/9
تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأرضية والأبخرة ضد الانفجار.	7/4/9
يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المأخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى 15 أمبير) وماخذ القوى (للأحمال أعلى من 15 أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.	8/4/9
<b>المورد المائي:</b>	<b>5/9</b>
يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتواافق فيه الاشتراطات التالية:	
تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.	1/5/9
يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطواني كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنعاً إما من الفيبرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومتّبعة للاشتراطات الصحية.	2/5/9
<b>دورات المياه:</b>	<b>6/9</b>
يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومجاسلات للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومجسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزاد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن 2,1 متر مربع.	1/6/9
في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.	2/6/9
يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.	3/6/9
يجب فصل المرحاض عن مجاسلات الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.	4/6/9
تزود مجاسلات الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، وينع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.	5/6/9
<b>الصرف الصحي:</b>	<b>7/9</b>
يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:	
يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بيارة) يتتناسب 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.	1/7/9
لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية المطعم/ الكافيتريا أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبني ، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.	2/7/9
يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام	3/7/9
يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيل داخل المطعم.	4/7/9



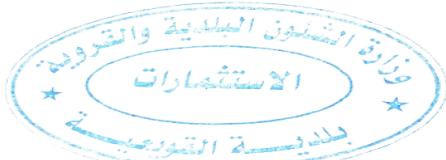
- يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومجاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/كافيتريا مباشرة. 5/7/9
- يكون مستوى أرضية المطعم/ الكافيتريا أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تقليش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث. 6/7/9
- اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**  
يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. 8/9
- الالتزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ. 9/9

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

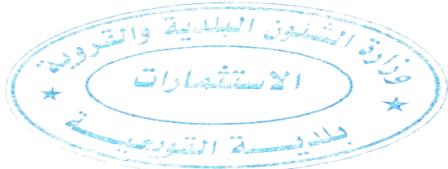
## 12 الغرامات والجزاءات



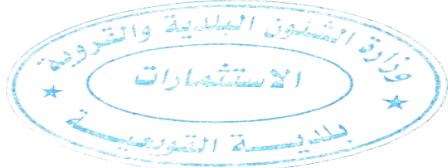
## 10. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المطعم/ الكافيتريا وفقاً للشروط والمواصفات التي تضمن بها كراسة الشروط والمواصفات والنظام السائد، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 بتاريخ 1423/8/6هـ، 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:

ملاحظات	العقوبة النببية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	الحد الأعلى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	م
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/2/7/1	غرامة مقطوعة عن كل عامل مع إبعاده عن العمل إلى حين حصوله على شهادة صحية، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	500	500	تشغيل عمال ليس لديهم شهادات صحية أو لديهم شهادات صحية منتهية	1
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 2/2/7/1	غرامة مقطوعة عن كل عامل، مع إبعاد المصايبين حتى يتم شفائهم، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة مع إغلاق المحل لمدة لا تتجاوز أسبوع	2000	1000	وجود عمال تظاهر عليهم أعراض مرضية، أو بهم جروح أو بثور	2
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 3/2/7/1	غرامة مقطوعة عن كل عامل، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	500	300	تدني مستوى النظافة الشخصية	3
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/5/7/1		500	200	تدني مستوى النظافة العامة	4
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 3/1/1 ب		5000	1000	القاء المخلفات في غير الأماكن المخصصة لها	5
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/2/1 ب		1000	200	تسرب المياه في الشوارع	6
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/1/7/1	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عند تكرار المخالفة	1000	500	مخالفات المبني	7
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 2/1/7/1	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز أسبوع عند تكرار المخالفة	2000	500	مخالفات التجهيزات	8
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/3/7/1		20 000	10 000	استخدام مواد أولية غير مسموح بها	9
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 2/3/7/1	مع إنلاف هذه المواد عند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	20 000	10 000	استخدام مواد أولية منتهية الصلاحية	10
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 3/3/7/1	مع إنلاف هذه المواد عند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	10 000	5000	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف والفساد	11
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 5/3/7/1	مع إنلاف هذه المواد عند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	2000	1000	مخالفة شروط النجع والنقل والتخزين	12
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 7/3/7/1	مع إنلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	2000	1000	تداول المواد الغذائية بطريقة غير صحية داخل المحل	13
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 6/3/7/1	مع إنلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	2000	1000	سوء حفظ المواد الأولية	14
لائحة الغرامات	مع إنلافها وعند تكرار المخالفة	5000	2000	عرض مواد غذائية أو	15



والالجزاءات مادة 10/3/7/1	تضاعف العقوبة			مشروعات محضرة من اليوم السابق أو تقديمها أو تخزينها	
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 11/3/7/1	مع إتلافها	5000	2000	عرض مواد غذائية أعدت في أماكن غير مرخص لهل	16
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 12/3/7/1	مع إتلافها	5000	2000	عرض مواد غذائية مجهولة المصدر	17
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/3/5/7		200	100	تراكم النفايات وعدم التخلص منها أولاً بأول	18
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/4/8	تضاعف العقوبة عند تكرار المخالفة	1000	500	مباشرة النشاط خارج حدود المحل	19



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## 13 المرفقات "الملحق"



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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة القويسمة

إشارة إلى إعلانكم المنشور بمنة فرص بتاريخ / / ١٤٢٠ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة محافظة القويسمة بعرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل مطعم/كافيتريا خدمة سيارات من خلال المنافسة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ( ) ريال سبعمائة زيادة (٥%) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

وتتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي ٢٥٪ من اجمالي الايجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

										اسم المستثمر
										رقم بطاقة الأحوال
										صادرة من
										هاتف
										ص.ب
										العنوان:

										اسم الشركة
										رقم السجل التجاري
										صادرة من
										نوع النشاط
										هاتف
										ص.ب
										العنوان:

الختم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

## 2/11 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

صورة فضائية للموقع العام ومحدد عليه الموقع  
مخطط رقم ١١٠١

مساحة الأبعاد والمساحات

الاتجاه	المسافة
شمال	٤٦.٥٧
شرق	٣٣٩.٧٧
جنوب	٣٣٩.٧٧
غرب	٢٣٣.٠٠
المساحة الإجمالية:	٣٧٢.٧٧

البيانات الموقعة (العام) (مكان الموقع)

الاستخدام: حكومي	الموضع: رفع ساخن استثمارات	الشارع: (البلدة)
------------------	----------------------------	------------------

سلمان شقيق  
سامي بن عبدالله الموصي  
سلمان صالح السلمان  
محمد بن عبدالله البصري  
م/عبدالعزيز جمعان الحربي  
عبد الرحمن بن محمد الرويعي

بلدية محافظة القويعية

جدول إحداثيات الموقع (العام) (مكان الموقع)

PNTS NO.	EASTING	NORTHING
1	530812.970	2663831.302
2	530815.122	2663813.648
3	530814.507	2663811.436
4	530812.507	2663810.307
5	530779.742	2663806.307

WWW.gmra.gov.sa



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية

### 11/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

#### محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: / / 14 هـ

العقار رقم:

بلدية

تاریخه: رقم عقد التأجير:

اسم المستثمر:

#### إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مطعم/كافيتريّا بموجب عقد الإيجار المبرم مع ..... وقد قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وأمانة/بلدية ..... وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

التوقيع ..... الختم .....

رئيس بلدية محافظة القويعية

عبدالرحمن بن محمد الرويسي

#### — صورة لملف العقار —

### 11/4 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم واللوائح السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم

الصفحة 44 من 43

كراسة شرطatum 40152 فاني 1441/6/29  
المطاعم والكافيتريات

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