



إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع مطاعم ومقاهي  
بمنتزه الملك فهد



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع مطاعم  
ومقاهي بمنتزه الملك فهد بمساحة  
**(6192.60)**



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
10	مقدمة	1
12	وصف العقار	2
14	اشترطات دخول المزايدة والتقديم	3
15	3/1 من يحق له دخول المزايدة	
15	3/2 مكان تقديم العطاءات	
15	3/3 موعد تقديم العطاءات	
15	3/4 موعد فتح المظاريف	
15	3/5 تقديم العطاء	
16	3/6 كتابة الأسعار	
16	3/7 مدة سريان العطاء	
16	3/8 الضمان	
16	3/9 موعد الإفراج عن الضمان	
18	3/10 مستندات العطاء	
19	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
19	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
19	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة	
19	4/3 معانبة العقار	
20	ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
21	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
21	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	
21	5/3 سحب العطاء	



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد

الصفحة	المحتويات	م
21	5/4 تعديل العطاء	
21	5/5 حضور جلسة فتح المطاريف	
22	6 الترسية والتعاقد وتسلیم العقار	
23	1/6 الترسية والتعاقد	
23	2/6 تسلیم الموقع	
24	7 الاشتراطات العامة	
25	7/1 توصیل الخدمات للموقع	
25	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	
25	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
25	7/4 تنفیذ الأعمال	
25	7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
25	7/6 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
26	7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له	
26	7/8 التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	
26	7/9 موعد سداد الأجرة السنوية	
26	7/10 متطلبات السلامة والأمن	
27	7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
27	7/12 تسلیم الموقع للأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
27	7/13 أحكام عامة	
28	8 الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل	8
29	8/1 مدة العقد	
29	8/2 فترة التجهيز والإنشاء	
29	8/3 التجهيزات	



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد

الصفحة	المحتويات	م
30	8 موافق السيارات	8/4
30	8 حدود مزاولة النشاط	8/5
30	8 الالتزام بالاشتراطات الصحية	8/6
30	8 شروط النظافة	8/7
30	8 الصيانة	8/8
31	8 العاملون	8/9
32	8 الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	8/10
34	9 الاشتراطات الفنية	9
35	1/9 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	1
35	2/9 اشتراطات المبني	
35	2/9 اشتراطات التصميم والبناء	
35	2/9 مواد البناء	
35	2/9 الأرضيات	
36	2/9 الجدران	
36	2/9 الأسقف	
36	2/9 الأبواب والنوافذ	
37	2/9 الإضاءة	
37	2/9 التهوية	
37	3/9 أقسام وعناصر المطعم / الكافتريا	
37	3/9/1 أقسام وعناصر المطعم	
38	3/9/2 أقسام وعناصر الكافتريا	
38	4/9 التوصيلات الكهربائية	
39	5/9 المورد المائي	
39	6/9 دورات المياه	
39	7/9 الصرف الصحي	
40	8/9 إشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد

الصفحة	المحتويات	م
42	10 الغرامات والجزاءات	
46	11 المرفقات "الملحق"	
47	11/1 نموذج العطاء	
48	11/2 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	
49	11/3 نموذج تسلیم العقار	
50	11/4 إقرار من المستثمر	
51	11/5 نموذج العقد	



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق "الاجهزة الذكية" فرص ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل 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 .

المستند	م	هل مرفق؟ هل مختوم؟
نموذج العطاء	1	
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته 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 تابنك المركزي السعودي	6	
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	7	



## ب. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو موقع لإقامة مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد المراد استثماره من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو الأرض التي حدّت الأمانة أو البلدية موقعها لتشغيل المشروع عليها.	العقار:
هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل مطعم/كافterيا.	المستثمر:
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء
مكان مخصص من الأمانة/البلدية يتم فيه إعداد وتقديم الوجبات لرواده لتناولها داخل صالة الطعام الملحة والمعدة لهذا الغرض، أو يمكن تناولها خارجه.	المطعم:
مبني أو جزء منه يتم فيه إعداد وتقديم الشطائر والوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة.	الكافterيا:
هي طريقة لإثارة التفاف بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية" فرص "	المنافسة الإلكترونية



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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
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 المطاريف
	تحدد الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدد 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 المزايدة
	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 البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## ١. مقدمة



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

## ١. مقدمة

ترغب أمانة / منطقة نجران، في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص إنشاء وتشغيل وصيانة مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد بمساحة (6192.60 م<sup>2</sup>) ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة 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 أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. للتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

### وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

تلفون: 0175232247 تحويلة 6000



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

مطاعم ومقاهي وما في حكمها من انشطة حسب انظمة ولوائح الوزارة	نوع النشاط النشاط
انشاء وتشغيل وصيانة مطاعم وكافيهات	مكونات النشاط
مدينة نجران - جبل حديقة الشلال	موقع العقار
شمالاً : شارع عرض 10 متر 64,37 م	حدود العقار
جنوباً : مسطح اخضر 120,87 م	
شرقاً : شارع عرض 30 متر 116,05 م	
غرباً : شارع عرض 10 متر	
ارض فضاء	نوع العقار
6192.60 متر مربع	مساحة الأرض
حسب الانظمة واشتراطات البلدية	مساحة المباني
حسب الانظمة واشتراطات البلدية	عدد الأدوار
حسب الانظمة واشتراطات البلدية	نوع البناء

## الخدمات بالعقار

## بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 4. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- من يحق له دخول المزايدة: 3/1
- يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين المرخص لهم بمزاولة نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع مطاعم ومقاهي بمنزه الملك فهد والتقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده
- مكان تقديم العطاءات: 3/2
- تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها باسم معالي أمين / منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
- أمانة/بلدية منطقة نجران  
مدينة نجران
- ص.ب ..... الرمز البريدي .....
- موعد تقديم العطاءات: 3/1
- يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد منصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- موعد فتح المظاريف: 3/2
- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة: العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان منصة فرص
- تقديم العطاء: 3/4
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تفرض به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم تقديم العطاء
- علماً بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره 3/6/3
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعطن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.
- كتابة الأسعار: 3/5
- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :

3/7/1	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.
3/7/2	تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.
3/7/3	لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجع عليه وختمه.
3/6	مدة سريان العطاء:  مدة سريان العطاء (90 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/9/1	الضمان:  يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للالغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
3/9/2	يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
3/7	موعد الإفراج عن الضمان:  يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البث في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
3/8	مستندات العطاء:  يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  3/11/2 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.  وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.  صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.  صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
3/11/3	كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحفوظة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
3/11/4	
3/11/5	
3/11/6	



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات

3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لاي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الامانة



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



## 5. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- دراسة الشروط الواردة بالكراسة:** 4/1  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/البلدية في استبعاد العطاء.
- الاستفسار حول بيانات المزايدة:** 4/2  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- معاينة العقار:** 4/3  
على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية لجهة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.
- 4** في حال طراً عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإنقاذ 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 للاتفاف على النظام حسب تعليم الوزراة رقم 28651 في 1435-6-1 هـ



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## 5. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف



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

5/1

### إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

5/2

### تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

5/3

### سحب العطاء:

لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

5/4

### 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 تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## 6. الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### الترسية والتعاقد:

6/1

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6/1/2 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 ومصادرته الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية 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 الموقع:

6/2

6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم 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.

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

3/6 في حال طرا عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فان على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية او الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيلة لالتفاف على النظام حسب تعليم الوزارة رقم 28651 في 1-6-1435 هـ



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## 7. الاشتراطات العامة

## 7. اشتراطات العامة

<p><b>توصيل الخدمات للموقع :</b></p> <p>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 ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع شركة الكهرباء.</p>	7/1
<p><b>البرنامج الزمني للتنفيذ :</b></p> <p>يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل.</p>	7/2
<p><b>الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :</b></p> <p>يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.</p>	7/3
<p><b>تنفيذ الأعمال:</b></p> <p>يتبعه المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عماله فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.</p>	7/4
<p><b>مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :</b></p> <p>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.</p>	7/5
<p><b>حق الأمانة/البلدية في الإشراف :</b></p> <p>للأمانة/للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات المعتمدة</p>	7/6
<p>يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة</p>	7/6/1
<p>لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.</p>	7/6/2
<p>يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة</p>	7/6/3
<p><b>استخدام العقار لغرض المخصص له :</b></p> <p>لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.</p>	7/6/4
<p><b>التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:</b></p>	7/7
<p>7/8</p>	



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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

**موعد سداد الأجرة السنوية:**

7/9

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 وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

**متطلبات السلامة والأمن:**

7/10

يلتزم المستثمر 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 المستثمر 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 الأمانة/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 طفایيات 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.
7. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالماء الضروري للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

**إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

7/11

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

**تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

7/12

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

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

**أحكام عامة:**

7/13

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



- التوقييم الهجري هو المعمول به في العقد. 7/13/2
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله 7/13/3
- من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية 7/11/1
- بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ القاضي
- بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة
- برقم 3/ب/38313 في 24/9/1423 هـ.
- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة 7/11/2
- 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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## 8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل



## 8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

مدة العقد :	8/1
مدة العقد (15 سنوات) (خمسة عشرة عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية	
فترة التجهيز والإنشاء:	8/2
يمنح المستثمر فترة (7%) 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.	
التجهيزات:	8/3
يلتزم المستثمر بما يلي:	
8/3/1 توفرى عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمتنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.	
8/3/2 أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمووتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.	
8/3/3 يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات لأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.	
8/3/4 توفرى عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن 120 لترا.	
8/3/5 توفرى صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 60 سم لكل 50 متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.	
8/3/6 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 والكadmium والأنثيمون.	
8/3/7 استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمتنع استخدام مواقف дизيل.	
8/3/8 في حالة استخدام مواقف الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن 50 سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمرورحة شفط لسحب الدخان.	
8/3/9 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.	
موافق السيارات:	8/4
في حال الانشاء فقط : 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:	8/5

يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم / الكافterيا، وينع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم / الكافterيا.

**الالتزام بالاشتراطات الصحية:**

8/6

يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم / للكافterيا بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدراة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها ، وتدالوها، وحفظها.

**شروط النظافة:**

8/7

يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المطعم/الكافterيا، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.

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. العناية بنظافة دورات المياه ومجاسلات الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.

تجميع الفضلات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المعهد إن وجد.

**الصيانة:**

8/8

يلتزم المستثمر بما يلي:

إجراء صيانة دورية للمبني ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

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

**العاملون:**

8/9

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

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

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

3. إبعاد أي عامل تظهر عليه أمراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.

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

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

6. أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أجسامهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات



و خاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.

7. ارتداء العمل زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
8. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتعطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
9. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تقدّم تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.  
8/9/2  
يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة  
8/9/3

#### الالتزام باشتراطات لوائح البلدية: 8/10

يلتزم المستثمر بكلية الاشتراطات الواردة في لائحة المطعم، ولائحة الكافيتيريا ، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطعم والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

على المستثمر ازالة اي عوائق في الموقع بالتنسيق مع إدارة الحدائق

على المستثمر ان يتقدم بتصميم متكامل لمشروعه الاستثماري لاعتماده من وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات قبل الشروع في التنفيذ



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## 9. الاشتراطات الفنية

## الاشتراتات الفنية 9.

### 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 يتوافر في المبني الاشتراطات التالية:

اشتراطات التصميم والبناء : 9/2/1

يسهم التصميم الداخلي للمبني بسهولة انسياط كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المطعم إلى أقسام مختلفة.

يكون البناء خاليًا من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض. 9/2/1/2

مواد البناء: 9/2/2

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. يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة. 9/2/2/1

الأرضيات: 9/2/3

تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية. تكون ذات سطح مستوى خالٍ من التشقق والحرف، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

9/2/3/1

9/2/3/2

9/2/3/3

تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.

تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.

9/2/3/4

تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتى فاتح اللون أو ما مائله من حيث الجودة أو المظهر.

الجدران: 9/2/4

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.

9/2/4/1

9/2/4/2

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.

9/2/4/3

الأسقف: 9/2/5

<p>تدهن بطلاء زيتى مناسب ، فاتح اللون ، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والفاذورات، ويقلل من تكافث الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.</p> <p>يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.</p>	9/2/5/1
<p>يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.</p>	9/2/5/2
<p>الأبواب والنوافذ:</p> <p>تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين ، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.</p> <p>تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.</p> <p>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.</p> <p>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 الألمنيوم والزجاج.</p>	9/2/6
<p>الإضاءة:</p> <p>تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.</p> <p>تناسب الإضاءة بصاله الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدتها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.</p>	9/2/7
<p>التهوية:</p> <p>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.</p> <p>تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية ، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصاله الطعام.</p>	9/2/8
<p>أقسام وعناصر المطعم / الكافتيريا:</p> <p>أقسام وعناصر المطعم:</p> <p>يجب ألا تقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن 63 متراً مربعاً ، ويقسم إلى الأقسام التالية:</p>	9/2
<p>كراسة شروط ومواصفات</p> <p>مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد</p>	9/3/1



<p>مكان التحضير والغسيل: يجب ألا تقل مساحته عن 9 م<sup>2</sup> (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.</p> <p>المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن 15 م<sup>2</sup> (خمسة عشر متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.</p> <p>صالة الطعام:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• يجب ألا تقل مساحتها عن 30 متراً مربعاً.</li><li>• تقرش صالة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن 5،5 م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.</li></ul> <p>دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام</p> <p>المستودع: يجب ألا تقل مساحته عن 9 م<sup>2</sup> (تسعة أمتار مربعة) أقسام وعناصر الكافيتيريا:</p> <p>تنقسم الكافيتيريا إلى الأقسام التالية:</p> <ol style="list-style-type: none"><li>1. مكان التجهيز والإعداد: لا تقل مساحته عن 9 أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلاً عن بقية أجزاء الكافيتيريا، وبه نافذة للخدمة.</li><li>2. مكان البيع وصالة الطعام: 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</li></ol>	<p>1. 2. 3. 4. 5.</p> <p>9/3/2</p>
<p>التوصيلات الكهربائية:</p> <p>يجب توافر الاشتراطات التالية:</p> <p>تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.</p> <p>أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.</p> <p>تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.</p> <p>تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.</p> <p>تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الآوتوماتيكية، والمكونات الأخرى.</p> <p>تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتاريس لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.</p> <p>تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.</p> <p>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.</p>	<p>9/4/1 9/4/2 9/4/3 9/4/4 9/4/5 9/4/6 9/4/7 9/4/8</p> <p>9/3</p>
<p>المورد المائي:</p> <p>يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتواافق فيه الاشتراطات التالية:</p> <p>9/5/1 تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالحة للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.</p>	<p>9/4</p>

<p><b>يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانيًا كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيبر جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعريداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومتباقة للاشتراطات الصحية.</b></p> <p><b>دورات المياه:</b></p> <p>يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومجاصل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومجملة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمجاصل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن 2,1 متر مربع.</p> <p>في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كامليتين للمياه أحدهما للرجال والأخرى للسيدات.</p> <p>يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.</p> <p>يجب فصل المرحاض عن مجاصل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.</p> <p>تزود مجاصل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويعمل منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.</p>	<p>9/5/2</p> <p>9/5</p> <p>9/6/1</p> <p>9/6/2</p> <p>9/6/3</p> <p>9/6/4</p> <p>9/6/5</p> <p>9/6</p>
<p><b>الصرف الصحي:</b></p> <p>يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:</p> <p>يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بيارة) يتاسب 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.</p> <p>لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية المطعم/ الكافيتريا أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبني ، ويتم تغطيته كلما اقتضت الحاجة ذلك.</p> <p>يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام</p> <p>يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مرأحيض بداخل المطعم.</p> <p>يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومجاصل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/ الكافيتريا مباشرة.</p> <p>يكون مستوى أرضية المطعم/ الكافيتريا أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.</p> <p><b>اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:</b></p> <p>يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.</p>	<p>9/7/1</p> <p>9/7/2</p> <p>9/7/3</p> <p>9/7/4</p> <p>9/7/5</p> <p>9/7/6</p> <p>9/7</p>



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد

## 10. الغرامات والجزاءات

## 10. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المطعم/ الكافيتيريا وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، 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 ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة أو البلدية، وذلك كما هو موضح فيما يلي:

ملاحظات	العقوبة التبعية 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 شفاءهم، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة مع إغلاق المحل لمدة لا تتجاوز أسبوع	2000	1000	وجود عمال تظهر 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	إبقاء المخلفات في غير الأماكن المخصصة لها	5
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/2/2 ب		1000	200	تسرب المياه في الشوارع	6

ملاحظات	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	الحد الأعلى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	م
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 والالجزاءات مادة 1/7/3/2023	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	20 000	10 000	استخدام مواد أولية متنتهية الصلاحية	10
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/7/3/2023	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	10 000	5000	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف والفساد	11
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/7/5/2023	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	2000	1000	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	12
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/7/7/2023	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الأدمي	2000	1000	تداول المواد الغذائية بطريقة غير صحيحة داخل المحل	13
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/7/6/2023	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الأدمي	2000	1000	سوء حفظ المواد الأولية	14
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/7/10/2023	مع إتلافها وعند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة	5000	2000	عرض مواد غذائية أو مشروبات محضرة من اليوم السابق أو تقديمها أو تخزينها	15
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/7/11/2023	مع إتلافها	5000	2000	عرض مواد غذائية أعدت في أماكن غير مرخص لها	16

ملاحظات	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	الحد الأعلى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	م
لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/12/2023	مع إتلافها	5000	2000	عرض مواد غذائية مجهلة المصدر	17
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/7/3/2023		200	100	تراكم النفايات وعدم التخلص منها أولاً بأول	18
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة 1/8/4/2023	تضاعف العقوبة عند تكرار المخالفة	1000	500	مباشرة النشاط خارج حدود المحل	19



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات  
المطاعم والكافيتريات

## 11. المرفقات "الملحق"



**11/1. نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)**

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنصور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في  
مدينة ..... بغير استثماره انشاء وتشغيل وصيانة مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك  
فهد بمساحة 6192.60 متر مربع

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على  
كافحة 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

والالتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي  
وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل  
25% من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

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

الاسم  
التواقيع  
التاريخ

الختم الرسمي



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

الموقع العام بالنسبة لنجران

الموقع العام

مخطط جوي للموقع

بيان الحدود والاطوال

الاتجاهات	الحدود	الاتجاه
شمال	شارع عرض ١٠ متر	٤٢,١٣ م
جنوب	مسطح اخضر	٦٤,٣٧ م
شرق	شارع عرض ٣٠ متر	١٢,٨٧ م
غرب	شارع عرض ١٠ متر	١١٦,٥٥ م
المساحة	٦٩٤,٧٠ متر مربع	

بيانات الموقع

رقم المخزون	01
منتزه الملك فهد	الواسع
رقم المخطط	٥١٤٤٢/٤٤
رقم القلمة	
الشامل المقترن	
مطاعم ومقاهي	

احداثيات الموقع

الركن الشمالي الشرقي	E=416414.070 N=1934490.522
الركن الجنوبي الشرقي	E=416455.469 N=1934497.967
الركن الجنوبي الغربي	E=416429.277 N=1934375.539
الركن الشمالي الغربي	E=416491.956 N=1934383.328

أعضاء اللجنة

الاسم	الجهة
١	
٢	
٣	

ملاحظات

تصميم واعداد

الصفحة 41 من 43

كراسة شروط ومواصفات  
مجمع مطاعم ومقاهي بمنتزه الملك فهد



## 4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. 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 40152 في 29/06/1441 هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 24/9/1423 هـ.
  - (ب) لائحة المطاعم الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
  - (ج) لائحة الكافتييريات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان
  - (د) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقصاف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
3. عاين موقع المطعم المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختام

التوقيع