



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

# كراسة الشروط ومواصفات مجمع كافيها ت ومطاعم (إنشاء وتشغيل وصيانة)

رقم المخطط (١٠/٧٧) رقم القطعة (٦+٥) إسـم الحي ( الربيع )

بلدية: محافظة النعيرية

المساحة (٣٠٠٠ م٢)

رقم المنافسة ( ..... ) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [Fursa.momra.gov.sa](http://Fursa.momra.gov.sa)

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية.



## فهرس محتوى الكراسة:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤/٣
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥/٤
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفن الإيجار	٥
١	مقدمة	٦
٢	وصف الموقع	٦
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٧
١,٣	من يحق له دخول المنافسة	٧
٢,٣	لغة العطاء	٧
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	٧
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	٧
٥,٣	موعد فتح المظاريف	٧
٦,٣	تقديم العطاء	٨/٧
٧,٣	سرية المعلومات	٨
٨,٣	كتابة الأسعار	٨
٩,٣	مدة سريان العطاء	٨
١٠,٣	الضمان	٨
١١,٣	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	٨
١٢,٣	مستندات العطاء	٩/٨
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٩
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٩
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٩
٣,٤	معاينة الموقع	٩
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٠
١,٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٠
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٠
٣,٥	سحب العطاء	١٠
٤,٥	تعديل العطاء	١٠
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٠
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٠
١,٦	الترسية والتعاقد	١١/١٠
٢,٦	تسليم الموقع	١١
٧	مدة العقد	١١
٨	فترة التجهيز والإنشاء	١١





٩	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١
١٠	الاشتراطات العامة	١١
١,١٠	توصيل الخدمات للموقع	١١
٢,١٠	البرنامج الزمني للتنفيذ	١١
٣,١٠	متطلبات تجهيز الموقع	١٢
٤,١٠	الاشتراطات الأمنية	١٢
٥,١٠	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٢
٦,١٠	تنفيذ الأعمال	١٢
٧,١٠	مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٣/١٢
٨,١٠	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	١٣
٩,١٠	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	١٣
١٠,١٠	استخدام الموقع للغرض المخصص له	١٣
١١,١٠	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٣
١٢,١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	١٤
١٣,١٠	فسخ العقد	١٤
١٤,١٠	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤
١٥,١٠	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٤
١٦,١٠	أحكام عامة	١٥/١٤
١٧,١٠	العاملون بالمشروع	١٥
١٨,١٠	اللوحات الإعلانية	١٥
١١	الاشتراطات الخاصة	١٥
١,١١	النشاط الاستثماري المسموح به	١٥
٢,١١	ارتفاع المباني وعدد الأدوار	١٥
٣,١١	الارتدادات	١٦
٤,١١	مواقف سيارات	١٦
٥,١١	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١٦
٦,١١	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٧/١٦
٧,١١	الالتزام باللوائح	١٧
٨,١١	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٧
٩,١١	القيمة المضافة	١٧
١٠,١١	الغرامات والجزاءات	١٧
١١,١١	متطلبات الأمن والسلامة	١٧
١٢,١١	الاشتراطات الصحية للمواد الغذائية	١٨
١٣,١١	اشتراطات النظافة العامة	١٨
١٤,١١	اشتراطات تجهيز الطعام	١٨
١٢	الاشتراطات الفنية	١٩
١,١٢	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١٩





٢٠/١٩	الاشتراطات المعمارية	٢,١٢
٢٠	المتطلبات الإنشائية	٣,١٢
٢١/٢٠	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٤,١٢
٢٢/٢١	متطلبات السلامة الكهربائية	٥,١٢
٢٢	الاشتراطات الميكانيكية	٦,١٢
٢٢	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٧,١٢
٢٣	اشتراطات الأعمال الصحية	٨,١٢
٢٣	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩,١٢
٢٣	الدراسات الخاصة المطلوبة	١٠,١٢
٢٣	اشتراطات تجهيز الموقع	١١,١٢
٢٤/٢٣	متطلبات الوصول الشامل	١٢,١٢
٢٤	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٣,١٢
٢٤	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٤,١٢
٢٤	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٥,١٢
٢٤	تأمين إسعافات أولية	١٦,١٢
٢٥	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	١٧,١٢
٢٥	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٨,١١
٢٦	<b>المرفقات</b>	<b>١٣</b>
٢٦	نموذج العطاء	١,١٣
٢٨/٢٧	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	٢,١٣
٢٩	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٣
٢٩	إقرار من المستثمر	٤,١٣
٣٤/٣٠	عقد الإيجار	٥,١٣

#### 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 الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه 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 مختوم؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		



٤	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، وقابلًا للتجديد عند الحاجة.
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
١١	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
١٢	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مجمعات الكافيها والمطاعم
١٣	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.
١٤	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة

**ملحوظة:** سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

#### ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
المشروع	هو مكان يتم فيه اعداد وتقديم الوجبات الغذائية والمشروبات الساخنة والباردة لمرتبدة لتناولها داخل صالات المطعم والكافتيريا المعدة لهذا الغرض أو خارجها.
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المطاعم	هي أماكن تقوم بإعداد الوجبات الغذائية لروادها ويمكن تناولها داخل صالة الطعام الملحقة بالمطاعم والمعدة لهذا الغرض ويمكن تناولها خارجها.
الكافيها	هو مكان مجهز بعد فيه الشطائر والوجبات الخفيفة بما فيها السندوتشات ويقدم المشروبات الساخنة والباردة.
محللات الوجبات السريعة	هو مكان يقوم بتقديم الوجبات الغذائية التي يمكن إعدادها بسرعة وسهولة كوجبة سريعة، وتستهلك طازجة داخل أو خارج المحل.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار:

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من 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
	في بداية كل سنة إيجارية	موعد سداد أجرة السنوات التالية





## ١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة النعيرية في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص بغرض تأجير موقع مخصص لإقامة مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع كافيهاث ومطاعم بالمخطط رقم (١٠/٧٧) على القطعة رقم (٦+٥) بحي الربيع بمدينة النعيرية وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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 للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول، المنافسة ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات. بإحدى الطرق التالية :

- من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"

## ٢ وصف العقار:

نوع النشاط	الأنشطة التجارية
مكونات النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع كافيهاث ومطاعم
موقع العقار	المدينة: النعيرية الشارع: الملك عبد العزيز رقم المخطط: ٧٧/١٠ البلدية: النعيرية الحي: الربيع رقم القطعة: ٦+٥
باركود الموقع	
حدود العقار	شمالاً: قطعة رقم ٥٩+٦٠ بطول: ٦٠,٠٠ م جنوباً: شارع خدمة عرض ٢٠,٠٠ م بطول: ٦٠,٠٠ م شرقاً: قطعة رقم ٤ بطول: ٥٠,٠٠ م غرباً: قطعة رقم ٧ بطول: ٥٠,٠٠ م
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الموقع	٣٠٠٠ م <sup>٢</sup> (ثلاثة آلاف متر مربع)
إحداثيات الموقع	٢٧,٤٧٢٢٢٧ ٤٨,٥٠٣٤٩٠
مساحة المباني	حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والمعمول به في المنطقة
عدد الأدوار	حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والمعمول به في المنطقة
نوع البناء	حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والمعمول به في المنطقة

الخدمات بالعقار:

.....  
.....

بيانات أخرى:

.....  
.....



### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة مشروع مجمع كافيهاث ومطاعم التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٣,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢,٣ لغة العطاء:

١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢,٢,٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكتر نيا، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد 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 الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

#### ٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتمديد.

#### ٦,٣ تقديم العطاء:

١,٦,٣ يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد 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 الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,٦,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم



- المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.  
على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها. **٤,٦,٣**
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية. **٥,٦,٣**
- في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك. **٦,٦,٣**
- سرية المعلومات: ٧,٣**
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى البلدية.
- كتابة الأسعار: ٨,٣**
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:**
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات. **١,٨,٣**
- تدوين الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي. **٢,٨,٣**
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه. **٣,٨,٣**
- مدة سريان العطاء: ٩,٣**
- مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- الضمان: ١٠,٣**
- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥٪) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد **٢,١٠,٣**
- موعد الإفراج عن الضمان: ١١,٣**
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- مستندات العطاء: ١٢,٣**
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:**
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع. **١,١٢,٣**
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه. **٢,١٢,٣**



- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- ١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المجمع.
- ١٣,١٢,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.

#### ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

##### ١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقا لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

##### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

##### ٣,٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشتغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.

لا يحق للمستثمر إقامة صراف آلي أو برج اتصالات داخل الموقع إلا بعد الرجوع إلى الأمانة وتحقيق الاشتراطات والتعاقد بخصوصها.



## 0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف: 1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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.

**كما يجوز للجنة الاستثمار التوضيحية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:**  
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.  
الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.  
الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

## 2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

## 3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

## 4,0 تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

## 0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام

## 1 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### 1,1 الترسية والتعاقد:

بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوضيحية لصاحب الصلاحية بما تراه.

في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية

يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.



**0,1,1** في حال طراء بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٠/٦/١٤٣٥هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

## **٢,1 تسليم الموقع:**

**1,٢,1** يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

**٢,٢,1** في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.

## **٧ مدة العقد:**

مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.

## **٨ فترة التجهيز والإنشاء:**

يمنح المستثمر فترة تعادل ( ٥٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.

## **٩ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:**

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة ( ١٠%) عشرة في المائة كل خمس سنوات من قيمة اخر أجرة سنوية.

## **١٠ الاشتراطات العامة:**

### **١,١٠ توصيل الخدمات للموقع:**

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه صرف صحي، هاتف، وغيرها) زيادة عن الخدمات الكائنة فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع

### **٢,١٠ البرنامج الزمني للتنفيذ:**

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.



### ٣,١٠ متطلبات تجهيز الموقع:

- تسوير الموقع ووضع لافتته باسم المشروع.
- عمل الرفع المساحي للأرض.
- إزالة الاشغالات من الموقع.
- نقل المخلفات وإزالة النفايات.
- يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالموقع.
- يلتزم المستثمر بان يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.
- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم انسة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.
- الإلتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.
- يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الألتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

### ٤,١٠ الاشتراطات الأمنية:

- ١,٤,١٠ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصدارة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٣/٠٧/١٤٤٤هـ، وأي قرارات ذات صلة.
- ٢,٤,١٠ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧هـ بخصوص تلك الاشتراطات
- ٣,٤,١٠ تأمين حراسة على المبنى وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان (وزارة البلديات والإسكان حالياً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ٠٧/٠١/١٤٣٤هـ.
- ٤,٤,١٠ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المبنى.

### ٥,١٠ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٦,١٠ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إدارة وتشغيل وصيانة مجمع كافيهاش ومطاعم إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماده هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٧,١٠ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- التسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.



- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف ويتم موافقة البلدية على الزيادة وخضم الوفر على المقاول.

#### ٨,١٠ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١,٨,١٠ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢,٨,١٠ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٨,١٠ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤,٨,١٠ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٥,٨,١٠ يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- ٦,٨,١٠ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

#### ٩,١٠ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (مجمع كافيهاش ومطاعم) ومطابقته للمواصفات.

#### ١٠,١٠ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

#### ١١,١٠ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع 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 المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.



## ١٢,١٠ موعّد سداد الأجرة السنوية:

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 سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

## ١٣,١٠ فسّخ العقد:

١,١٣,١٠ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.  
٢,١٣,١٠ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٣,١٣,١٠ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.

٤,١٣,١٠ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

٥,١٣,١٠ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٦,١٣,١٠ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## ١٤,١٠ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

## ١٥,١٠ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١,١٥,١٠ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفّظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

٢,١٥,١٠ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الانتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.

٣,١٥,١٠ في حالة وجود عقود أو التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة انتهاء عقودها هي مدة انتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع انتهاء مدة العقد الاصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.

٤,١٥,١٠ تؤوّل ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ١٦,١٠ أحكام عامة:

١,١٦,١٠ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعدّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعدّ إخلالاً بالعقد.

٢,١٦,١٠ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٣,١٦,١٠ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم



- عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,١٠ الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .
- ٥,١٦,١٠ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,١٠ تلغي هذه الاشتراطات كل ما يتعارض معها من أحكام وردت في لوائح أو قرارات أو تعليمات أو اشتراطات قد أصدرتها الوزارة.
- ٧,١٦,١٠ تخضع هذه الاشتراطات للتحديث أو الإضافة إذا دعت الضرورة، وتصبح كل التعديلات أو الإضافات جزءاً لا يتجزأ من هذه الاشتراطات، ويكون لها نفس قوة ونفاذ هذه الاشتراطات بعد اعتمادها.
- ٨,١٦,١٠ تخضع هذه المناقصة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ — وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٩,١٦,١٠ تخضع هذه المناقصة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد به من تعديلات.
- ١٠,١٦,١٠ الاشتراطات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٤٠٠٤٠٤٧٢٤/١ وتاريخ ١٤٤٤/٠٦/٠٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

#### ١٧,١٠ العاملون بالمشروع:

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالمشروع والنشاطات القائمة به ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في الكافيهاش والمطاعم ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم ٥٤٧١/٥/٥٠٥ وف وتاريخ ١٤١٣/١٠/١١هـ.

#### ١٨,١٠ اللوحات الإعلانية:

- ١,١٨,١٠ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٢,١٨,١٠ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٣,١٨,١٠ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

#### ١١ الاشتراطات الخاصة:

##### ١,١١ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو مجمع كافيهاش ومطاعم حسب الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

##### ٢,١١ ارتفاع المباني وعدد الأدوار:

##### المطاعم والمطابخ ذات المباني المستقلة :

الالتزام بعدد الأدوار وفق مخططات البناء المعتمدة للمنطقة التي يقع فيها المطعم/ المطبخ.

##### المطاعم داخل المجمعات التجارية (Mall) والمراكز التجارية:

الالتزام باشتراط المجمعات والمراكز التي توجد بها.

##### في المناطق التي ليس لها مخططات معتمدة :

تتبع لاشتراطات أقرب مدينة أو مركز تابعة له.



### ٣,١١ الارتدادات:

يلزم التقيد بأنظمة وضوابط البناء المعمول بها حسب المنطقة التخطيطية (Planning Zone) ضمن المدينة أو المركز، وفي حال عدم توفرها، يكون الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع بحد أدنى ٣م وحد أقصى ٦م، ولا يقل الارتداد عن المجاورين عن ٣م.

### ٤,١١ مواقف سيارات:

#### ١,٤,١١ يلتزم المستثمر بما يلي:

توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات تنفيذ وتصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، ومراعاة الاشتراطات التي تصدر مستقبلاً في هذا الشأن، ويجب مراجعة البلدية لمعرفة عدد المواقف المطلوبة، على أن يكون كحد أدنى بواقع سيارة لكل (٣٠, ٢م٢) من مساحة المبنى، وموقف سيارة لكل (٧٥, ٢م٢) من مساحة دور الميزانين. تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبعده أدنى موقوفين على أن تكون قريبة من مدخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربعاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كواقف لسيارات مرتادي المجمع أو العاملين فيه.

سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

### ٥,١١ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يراعى في تصميم المشروع متطلبات ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية (وزارة البلديات والإسكان حالياً) بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ٢١/١/١٤٠٢ وما لحقته من تعاميم وقرارات.

### ٦,١١ اشتراطات التشغيل والصيانة:

إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتوريدات والتوصيات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات. التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الكوارث والحريق.

التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (ان وجدت)، وماكينات ومراوح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

تأمين عدد من الافراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الافراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الامن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وان يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الاغلاق.

فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.

أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه او من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية المياه.



١٠,٦,١١ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير الى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلا تاما ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها.

## ٧,١١ الالتزام باللوائح:

١,٧,١١ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط المعمول بها.  
٢,٧,١١ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

## ٨,١١ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرو على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء مجمع الكافيها والمطاعم، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

## ٩,١١ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## ١٠,١١ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقا للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فانه سوف يكون ملتزما بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠٠٥/٠٢/٢٠هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٢/٠٣/٢٠٠٤هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م، وما يستجد عليه من تعديلات.

## ١١,١١ متطلبات الأمن والسلامة:

١,١١,١١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمشروع.  
٢,١١,١١ تنظيم الحركة المرورية خارج الموقع ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.  
٣,١١,١١ الالتزام باشتراطات وتعليمات السلامة العامة والوقاية الصادرة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.  
٤,١١,١١ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/١٤٠٥هـ وتعديلاته.  
٥,١١,١١ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.



## ١٢,١١ الاشتراطات الصحية للمواد الغذائية:

- ١,١٢,١١ تكون جميع المواد الغذائية المستخدمة في تحضير الوجبات الغذائية سواء كانت طازجة أو مطهية نظيفة وخالية من علامات التلف والفساد وصالحة للاستهلاك البشري ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية الخاصة بكل نوع.
- ٢,١٢,١١ تحفظ المواد الغذائية سواء الأولية أو المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة لكل نوع بالتبريد أو التجميد أو على درجة حرارة الغرفة.
- ٣,١٢,١١ تستخدم المواد الغذائية المحفوظة بالتجميد مباشرة فور اتمام عملية التسييح (اذابة الثلج منها) ولا يجوز إعادة تجميدها مرة أخرى ويجب أن تتم عملية التسييح داخل ثلاجات التبريد.
- ٤,١٢,١١ ترتب المواد الغذائية داخل الثلاجات لحمايتها من التلوث ومنعاً لآتلاف بعضها البعض، مع عدم ملامسة اللحوم والدواجن والاسماك النيئة للأغذية المطهية أو التي تؤكل طازجة.
- ٥,١٢,١١ تكون جميع المواد المضافة للمواد الغذائية مثل (الألوان والمحسّنات والمنكهات ... الخ) مطابقة للمواصفات القياسية الخاصة بكل نوع.
- ٦,١٢,١١ لا يتم تقديم أطعمة أو مشروبات محضره من اليوم السابق ويتم تحضير العصائر طازجة عند طلبها.

## ١٣,١١ اشتراطات النظافة العامة:

- ١,١٣,١١ يجب العناية بنظافة الكافيهاش والمطاعم ومحلات الواجبات السريعة وما في حكمها بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والالوانى المستخدمة وان يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الالوانى بعد غسلها.
- ٢,١٣,١١ يجب العناية بنظافة أماكن اعداد وتجهيز اللحوم والخضروات وعدم استخدام الالوانى والادوات المستخدمة في تجهيز اللحوم والدواجن النيئة في تجهيز واعداد الخضراوات والفاكهة التي يتم تناولها طازجة (السلطات والعصائر) الا بعد غسلها.
- ٣,١٣,١١ تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ٤,١٣,١١ استخدام المناشف الورقية في نظافة المناضد بالمحل.

## ١٤,١١ اشتراطات تجهيز الطعام:

- ١,١٤,١١ يجب ان تكون جميع الأدوات والالوانى المستخدمة في اعداد وتجهيز وطبخ وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ومن مواد غير قابلة للصدأ.
- ٢,١٤,١١ تجهيز غرف التحضير والغسيل والطبخ بالأحواض المناسبة للغسيل وتكون من مادة غير قابلة للصدأ وتزود بمناضد ذات أسطح ملساء ويكون سطحها قطعة واحدة ليسهل تنظيفها.
- ٣,١٤,١١ توفير العدد المناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية سواء الأولية او المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة بالتبريد أو التجميد.
- ٤,١٤,١١ يجب توافر مراوح الشفط في أماكن التحضير والطبخ وصلات الطعام بالعدد والحجم المناسبين.
- ٥,١٤,١١ تحفظ الأدوات والاطباق والالوانى بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الغلق.
- ٦,١٤,١١ تستخدم الاكواب (الكاسات) الورقية أو الزجاجية في الشرب.
- ٧,١٤,١١ يزود المحل بالعدد الكافي من سخانات المياه.
- ٨,١٤,١١ يجب توفر الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين.
- ٩,١٤,١١ تستخدم المواقد والافران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود.
- ١٠,١٤,١١ حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب يجب عمل مدخنة بقطر مناسب مع حجم العمل ترتفع عن سطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل بحيث لا تسبب ضرراً للمجاورين مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان ويلزم تنظيف المدخنة باستمرار.
- ١١,١٤,١١ يجب ان تبني الأفران من الطوب الحراري وان لا يكون ملاصقة لحائط المباني السكنية المجاورة وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة بسمك مناسب.



## ١٢ الاشتراطات الفنية:

### ١,١٢ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة (مجمعات الكافيهاش والمطاعم) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

### ٢,١٢ الاشتراطات المعمارية:

#### ١,٢,١٢ يجب أن تشغل مباني المطاعم على ما يلي:

٢,٢,١٢ يلزم الفصل بين غرفة التحضير وغرفة الغسيل، وكذلك الفصل بين المطبخ "مكان إعداد" وصالة الطعام " وأماكن الجلوس" مع توفر التهوية المطلوبة .

٣,٢,١٢ الالتزام بأن تكون منطقة التحضير وإعداد الطعام "الطبخ" في المطاعم والمطابخ واضحة ومكشوفة أمام رواد المطعم أو المطبخ أو محلات الوجبات السريعة، ويمنع نهائياً حجبها عن أنظار الزبائن، ويمكن استخدام زجاج شفاف لا يحجب الرؤية، ولا يسمح بتظليل الزجاج نهائياً وفي حال كانت منطقة الطبخ والتحضر في الدور الثاني فيلزم استخدام كاميرات مربوطة بشاشات خارجية لنقل أعمال الطبخ والتحضر لرواد المطعم.

٤,٢,١٢ يلزم الفصل بين منطقة تجهيز وطهي الطعام ومنطقة مستودع الوقود و مواد التنظيف.

٥,٢,١٢ يلزم الفصل التام بين غرفة حمام العامل وبين أماكن تحضير الطعام.

٦,٢,١٢ يلزم توفير مرحاض واحد لكل ٧٥ رجلاً ومرحاض واحد لكل ٧٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب 29 من كود البناء السعودي العام SBC٢٠١ بحد أدنى مرحاض واحد وحوض غسيل واحد للرجال وآخر للنساء مع ضرورة الفصل بين مداخل دورات مياه الرجال والنساء.

٧,٢,١٢ يسمح بوجود مسلخ داخل المطبخ في المراكز التي ليس بها نقاط ذبح (مسالخ)، على أن يتم تكسيه أرضيته وجميع جدرانه بالبلاط الأبيض، مع تطبيق جميع اللوائح والاشتراطات الصحية ذات الصلة والصادرة عن الوزارة.

٨,٢,١٢ في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب يلزم توفير مستودع منفصل لتخزين الفحم والحطب و مواد الوقود الأخرى، على أن يخصص جزء مستقل منه لتخزين مواد التنظيف والتطهير، ويراعى تخزين هذه المواد داخل خزائن محكمة الإغلاق في حالة عدم وجود مكان آخر لهذا الغرض، مع تطبيق متطلبات السلامة والوقاية من الحريق الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود الحماية من الحرائق السعودي SBC٨٠١

٩,٢,١٢ يستثنى من الفقرة ١٤ أعلاه اللوحات الخاصة بمطاعم الوجبات السريعة العالمية.

١٠,٢,١٢ الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الخاصة بالتخزين المؤقت للمواد الغذائية في المستودع، ووسائل نقلها، ولائحة مستودعات المواد الغذائية الصادرة عن الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية.

١١,٢,١٢ إذا كان المطعم يقدم الشيشة:

١٢,٢,١٢ يلزم أن تكون غرف تحضر الشيشة والموقد مفضولة تماماً عن أماكن تحضر وطبخ الطعام، مع ضرورة توفر مراوح للتهوية (شفط).

١٣,٢,١٢ يلزم فصل أماكن جلوس المدخنين عن أماكن غير المدخنين.

١٤,٢,١٢ يلزم توفير غرف تجميع النفايات ووسائل وأنظمة التخلص منها.

١٥,٢,١٢ يلزم تشطيب الأرضيات بمواد غير ممتصة للسوائل، وسهلة التنظيف، كما يلزم أن يكون سطح الأرضية سهل الصرف بحيث يمنع تكوين البرك المائية.

١٦,٢,١٢ يلزم أن تكون أسطح الأبواب الداخلية طلبة ناعمة، ويمكن غسلها.

١٧,٢,١٢ تصمم النوافذ بطريقة تمنع تراكم الأتربة والغبار وتزود بسلك شبكي مناسب لمنع دخول الحرات



والقوارض) ويستثنى من ذلك النوافذ المخصصة لتقديم الخدمة للسيارات (، وأن تكون من مواد غير قابلة للصدأ ذات أسطح ملساء يسهل تنظيفها).  
الالتزام بوضع لوحة مضاءة على مداخل المطاعم داخل المولات تتضمن الاسم التجاري، وفق البعاد الموضحة في الفصل الرابع من كود البناء السعودي العام ٢٠١٠ SBC. ١٨,٢,١٢  
يسمح باستخدام دور القبو كمواقف سيارات وغرف خدمات فقط. ١٩,٢,١٢  
لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية بالمشروع أو التخزين. ٢٠,٢,١٢  
وضع المداخل الخاصة بالمطاعم والمطابخ، بعيداً عن الواجهات الخارجية حفاظاً على المظهر العام للمبنى، كما يتم تطبيق متطلبات تنفيذ المداخل الواردة بالباب ٥ من كود البناء السعودي SBC ٥٠١ متضمنة أنظمة المداخل والتهوية وطرد العادم بالمطابخ التجارية مع مراعاة منسوب أسطح المباني المجاورة مع ضرورة توجيه المداخل بعد دراسة اتجاه الرياح السائدة بالمنطقة. ٢١,٢,١٢

### ٣,١٢ المتطلبات الإنشائية:

الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (مجموعة الأكواد الإنشائية) ٣٠١-٣٠٦ SBC فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة. ١,٣,١٢  
مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البجور الواسعة حال تواجدها (Crowded synchronized movement). ٢,٣,١٢  
يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية. ٣,٣,١٢  
مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى ٣٠١ SBC التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية. ٤,٣,١٢  
مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية. ٥,٣,١٢  
مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية. ٦,٣,١٢  
عدم الأضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، الممرات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال. ٧,٣,١٢  
في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية. ٨,٣,١٢  
اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان. ٩,٣,١٢

### ٤,١٢ اشتراطات الأعمال الكهربائية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا الإصدار وفق الآتي : ١,٤,١٢  
الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على: ٢,٤,١٢  
المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام ٢٠١٠ SBC بما يشمل البند رقم ٩٠٧ الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم ١٠٠٨ الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم ٣, ١٠١٣, ٥ و ١٠١٣, 6 و 1013 الخاصة بإضاءة علامات الهروب، والفصل رقم ٢٧ الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم ٣, ١٢٠٥ الخاصة بالإضاءة الاصطناعية ٣,٤,١٢  
متطلبات الكود الكهربائي ٤٠١ SBC بما يشمل الفصل رقم ٥٤ الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم ٨٣ الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق، والقسم الرابع الخاص ٤,٤,١٢



بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملا على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم ٧١٨ الخاص بالمطاعم	0,٤,١٢
الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية ٦٠١ SBC بما يشمل الفصول رقم ٩ و ٩٠ UM-SECTION الخاص بنظام الإضاءة	٦,٤,١٢
الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي ٤٠١ SBC مع الاسترشاد بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي ٦٠١ SBC بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة	٧,٤,١٢
الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.	٨,٤,١٢
الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.	٩,٤,١٢
الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٥٣-٦,٣ من كود البناء السعودي ٤٠١ SBC.	١٠,٤,١٢
الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع للكافيهاش والمطاعم والمطابخ المستقلة.	١١,٤,١٢
الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.	١٢,٤,١٢
الالتزام بتأريض المقاييس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وداويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي ٤٠١ SBC.	١٣,٤,١٢
الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.	١٤,٤,١٢
الالتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة بها وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.	١٥,٤,١٢
في حالة الكافيهاش والمطاعم والمطابخ المستقلة، يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة وإمكانية ومتطلبات التغذية ومن ضمنها تحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٤٠٠\٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفر جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.	0,١٢
<b>متطلبات السلامة الكهربائية:</b>	١,٥,١٢
يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL 1363)	



- ٢,٥,١٢ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار) .
- ٣,٥,١٢ عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة .
- ٤,٥,١٢ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- ٥,٥,١٢ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- ٦,٥,١٢ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- ٧,٥,١٢ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضا.
- ٨,٥,١٢ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد .
- ٩,٥,١٢ يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.
- ١٠,٥,١٢ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ١١,٥,١٢ يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة
- ١٢,٥,١٢ 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 (605.9)
- ١٣,٥,١٢ يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها مالم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA 70).
- ١٤,٥,١٢ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية " أو "Electrical Room"
- ١٥,٥,١٢ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص
- ٦,١٢ الاشتراطات الميكانيكية:**
- ١,٦,١٢ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة MAX DB المدرجة بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي SBC601.
- ٢,٦,١٢ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٣,٦,١٢ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO .
- ٤,٦,١٢ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
- ٧,١٢ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:**
- ١,٧,١٢ تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- ٢,٧,١٢ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي SBC ٥٠١ وخاصة الباب رقم ٤، والجدول رقم ١,١,٣,٣,٤ متضمنا الحد الأدنى للتهوية للفرغات بالمباني التجارية.
- ٣,٧,١٢ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن ٣٥٠ kW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
- ٤,٧,١٢ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر ٢٤ ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة DB MAX المدرجة بالجدول رقم ١١,١ بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي SBC601.





## ٨,١٢ اشتراطات الأعمال الصحية:

١,٨,١٢ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي ٧٠١ SBC فيا يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم 403.1 متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والبنود رقم ٤٠٩ الخاصة بغسالات الصدون ورقم 413 الخاصة بوحدة التخلص من فضلات الطعام، والجدول رقم ٧٠٩,١ متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية، والبنود رقم ٣, ١٠٠٣ متضمناً متطلبات فواصل الشحوم في المطابخ.

٢,٨,١٢ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي SBCV٠٢.  
٣,٨,١٢ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC٢٠١ وعلى وجه الخصوص الفصل رقم ٢٩، والجدول رقم ٢٩٠٢,١.  
٤,٨,١٢ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

## ٩,١٢ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١,٩,١٢ الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام المواد المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك أثناء التشغيل ويلزم وينبغي تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)  
٢,٩,١٢ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٢٠) من كود البناء السعودي (SBC-201).

٣,٩,١٢ زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمستشفيات الأهلية بنسبة لا تقل عن 0% من مساحة الفراغات الخارجية، مع تيليط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي/ أو أكثر من (٢٩) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

## ١٠,١٢ الدراسات الخاصة المطلوبة:

يلتزم المستثمر بتقديم الدراسات الخاصة وهي كالتالي (دراسة بيئية-دراسات مروية-دراسات الطاقة الاستيعابية للخدمات والمرافق-دراسة تربة وفقاً لارتفاع المشروع)، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

## ١١,١٢ اشتراطات تجهيز الموقع:

يتم تجهيز الموقع بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها وحسب الخطة المقدمة من المستثمر بعد اعتمادها من البلدية.

## ١٢,١٢ متطلبات الوصول الشامل:

الالتزام بتحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل – مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

الحد الأدنى للموقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
١	٢0-١
٢	0٠-٢٦
٣	٧0-0١
٤	١٠٠-٧٦
0	١0٠-١٠١



٦	٢٠٠-١٥١
٧	٣٠٠-٢٠١
٨	٤٠٠-٣٠١
٩	٥٠٠-٤٠١
٢٪ من مجموع المواقع	١٠٠٠-٥٠١
٢٠ موقفاً بالإضافة الى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف بعد ال١٠٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠٠ موقف

### ١٣,١٢ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

١,١٣,١٢ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق ٨٠١ SBC فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على البنود التالية: الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي SBC٢٠١

٢,١٣,١٢ الالتزام بتطبيق متطلبات NFPA ٩٩ ٢٠١٨ أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات (NFPA) وكود البناء السعودي، تجب اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.

٣,١٣,١٢ الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المالك/المشغل التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

٤,١٣,١٢ يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن ٩٠ سم.

### ١٤,١٢ متطلبات التخطيط للطوارئ:

١,١٤,١٢ يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.

٢,١٤,١٢ يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

### ١٥,١٢ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

١,١٥,١٢ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد ارتفاع عن 1500مل (٥,١م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠مل (١,١م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم).

٢,١٥,١٢ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.

٣,١٥,١٢ 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.

٤,١٥,١٢ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

٥,١٥,١٢ يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.

٦,١٥,١٢ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.

### ١٦,١٢ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وان يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

### ١٧,١٢ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:



- ١,١٧,١٢ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.
- ٢,١٧,١٢ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ١٨,١٢ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:**
- ١,١٨,١٢ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام ٢٠١- SBC- للفتة (أ) (من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية
- ٢,١٨,١٢ اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين
- ٣,١٨,١٢ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
  - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح .
  - أعمال البناء بالبلوك.
  - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
  - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٤,١٨,١٢ عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال
- ٥,١٨,١٢ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمن التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





### المرفقات: ١٣

### نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة (نموذج ١/٧): ١,١٣

سعادة رئيس بلدية محافظة: النعيرية  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل مجمع كافيهات ومطاعم في مدينة ..... بغرض استثماره من خلال المنافسة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على 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) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

القيمة الإجمالية لكامل المدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

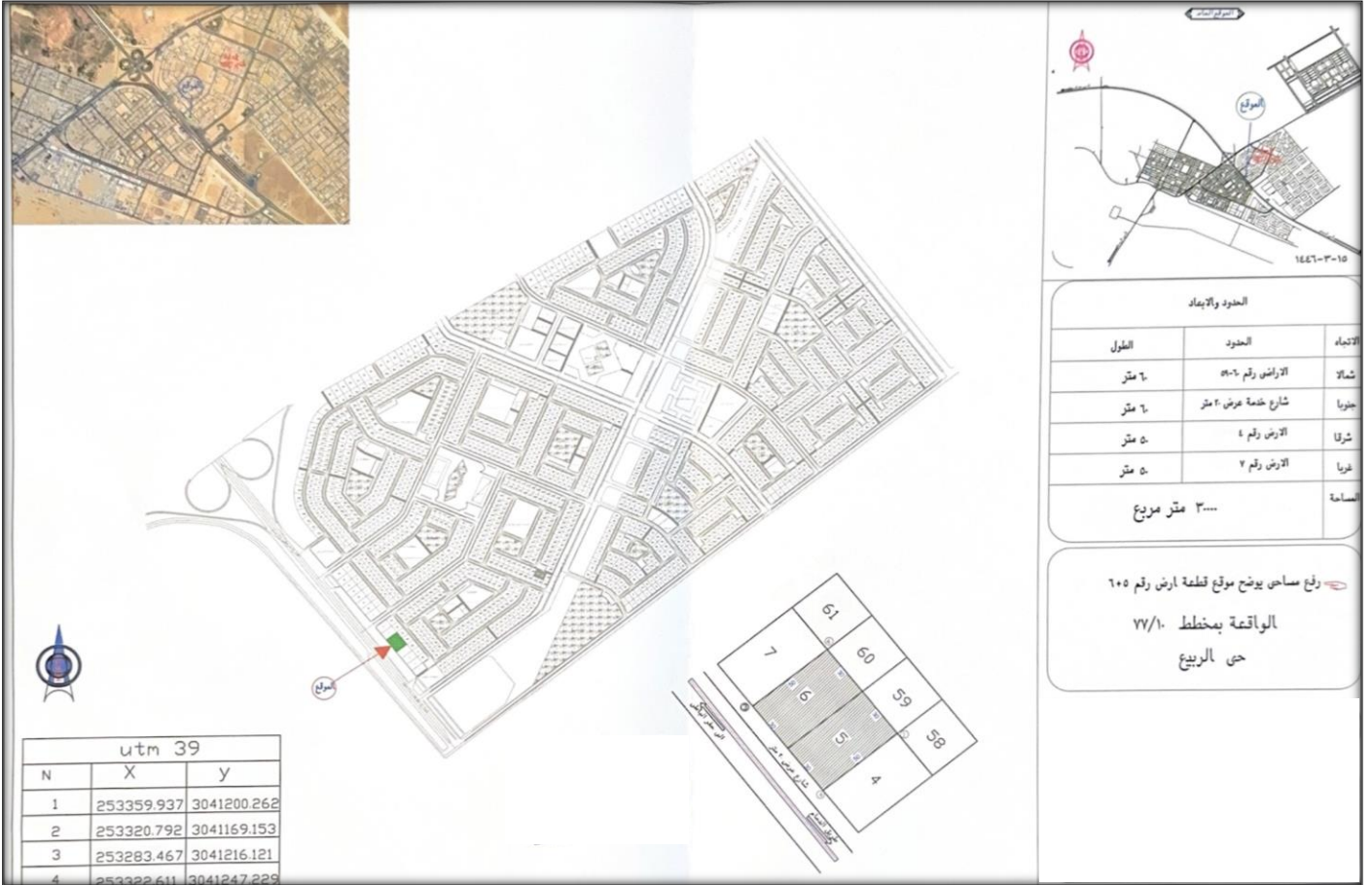
.....  
.....

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع







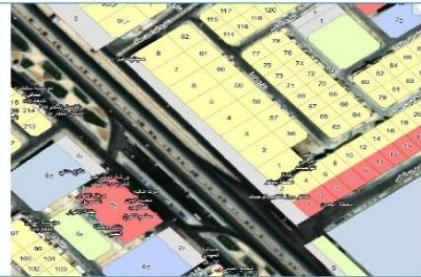
### كارت وصف

اسم البلدية	بلدية النعيرية
اسم الحي	الربيع
رقم المخطط	77/10
رقم القطعة	6+5
إحداثي خط الطول	48.503490
إحداثي دائرة العرض	27.472227
النشاط الاستثماري	تجاري / ترفيهي
المساحة	3000 متر مربع
رابط جوجل	( <a href="https://maps.app.goo.gl/i6GRbeuzo89YLKHn8">https://maps.app.goo.gl/i6GRbeuzo89YLKHn8</a> )

### الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الأطوال
شمالا	قطعة رقم 59+60	60.00 متر
جنوبا	شارع عرض 20.00 متر	60.00 متر
شرقا	قطعة رقم 4	50.00 متر
غربا	قطعة رقم 7	50.00 متر

### صورة المستكشف الجغرافي



### المصور الفضائي





٣,١٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦):

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: / / ١٤	
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل مجمع كافيهاش ومطاعم بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع ..... الختم ..... رئيس بلدية ..... التوقيع ..... صورة لملف العقار	

٤,١٣ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لمجمع الكافيهاش والمطاعم وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) بتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## 0,13 نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

- إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم هذا العقد بين كل من:
1. بلدية..... وعنوانها الرئيس الموضح إذناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته..... والمشار إليه بعد بالطرف الأول أو البلدية:  
عنوان الطرف الأول  
العنوان: .....  
هاتف: .....  
فاكس: .....  
ص.ب:.....  
المدينة:.....  
الرمز البريدي:.....  
البريد الإلكتروني:.....
2. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الرئيس الموضح إذناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد برقم هوية..... والمشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني أو المستثمر.  
عنوان الطرف الثاني  
العنوان: .....  
هاتف: .....  
فاكس: .....  
ص.ب:.....  
المدينة:.....  
الرمز البريدي:.....  
البريد الإلكتروني:.....
- بناء على الإجراءات الإلكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:





المادة الأولى	تعريف لمفردات العقد.
الموقع	هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو إدارة وتشغيل وصيانة مجمع كافيهاش ومطاعم من قبل المستثمر بالموقع المحدد وحسب النشاط المحدد.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المادة الثانية	مستندات العقد
	المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. ٢. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ٣. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد
المادة الثالثة	وصف العقار
	بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناتها فيما يلي: المدينة: الحبي الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة: حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية: متر مربع مساحة المباني
المادة الرابعة	الغرض من العقد
	الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مجمع كافيهاش ومطاعم ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.
المادة الخامسة	مدة العقد
	مدة العقد ( ) سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر إستلام العقار.
المادة السادسة	فترة التجهيز والإنشاء
	يعطى المستثمر فترة ( ) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل % ان المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
المادة السابعة	الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة
	يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول : أ. مبلغ الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال فقط) على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة. ب. مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.
المادة الثامنة	التزامات المستثمر





يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: ١. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. ٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامه حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. ٥. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها. ٦. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. ٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع. ٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة. ٩. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.	
المادة التاسعة	الرقابة على تنفيذ العقد
	للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول
المادة العاشرة	الالتزام بالنشاط المحدد
	لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.
المادة الحادية عشر	التنازل عن العقد
	لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.
المادة الثانية عشر	الغرامات والجزاءات
	في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الجزاءات البلدية والصادرة بموجب لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ في ١٤٤٣/٢/٥ هـ، وما يستجد عليها من تعليمات وأوامر ذات صلة.
المادة الثالثة عشر	فسخ العقد
	يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية: ١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. ٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. ٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. ٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير





مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد. 0. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها. 1. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.	
إلغاء العقد	المادة الرابعة عشر
يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.	
المنشآت المقامة على العقار	المادة الخامسة عشر
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.	
مرجع العقد	المادة السادسة عشر
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية المحدثة الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتحديثاتها المعدلة بتاريخ ١٤٤٢/٠٧/١٨ هـ ورقم (٤٨٨٤٣) وتاريخ ١٤٤٢/٠٨/٢٦ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.	
الفصل في النزاع بين الطرفين	المادة السابعة عشر
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.	
شروط أخرى	المادة الثامنة عشر
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل	المادة التاسعة عشر

### والله ولي التوفيق ...

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني

