



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه

كراسة شروط ومواصفات كوفي





كراسة شروط ومواصفات كوفي

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





١٩	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة
١٩	٤/٣ معاينة العقار
٢٠	٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
٢١	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات
٢١	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف
٢١	٥/٣ سحب العطاء

كراسة شروط ومواصفات

كوفي

م	المحتويات	الصفحة
	٥/٤ تعديل العطاء	٢١
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	٢١
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	٢٢
	١/٦ الترسية والتعاقد	٢٣
	٢/٦ تسليم الموقع	٢٣
٧	الاشتراطات العامة	٢٤
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٥
	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٥
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٥
	٧/٤ تنفيذ الأعمال	٢٥
	٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٥
	٧/٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٥
	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٦
	٧/٨ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	٢٦
	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٦
	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن	٢٦
	٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٧
	٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٧
	٧/١٣ أحكام عامة	٢٧
٨	الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل	٢٨
	٨/١ مدة العقد	٢٩
	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	٢٩
	٨/٣ التجهيزات	٢٩





كراسة شروط ومواصفات كوفي

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	٨/٤ مواقف السيارات	
٣٠	٨/٥ حدود مزاولة النشاط	
٣٠	٨/٦ الالتزام بالاشتراطات الصحية	
٣٠	٨/٧ شروط النظافة	
٣٠	٨/٨ الصيانة	
٣١	٨/٩ العاملون	
٣٢	٨/١٠ الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	
٣٤	الاشتراطات الفنية	٩
٣٥	٩/١ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	
٣٥	٩/٢ اشتراطات المبنى	
٣٥	٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء	
٣٥	٩/٢/٢ مواد البناء	
٣٥	٩/٢/٣ الأرضيات	
٣٦	٩/٢/٤ الجدران	
٣٦	٩/٢/٥ الأسقف	
٣٦	٩/٢/٦ الأبواب والنوافذ	
٣٧	٩/٢/٧ الإضاءة	
٣٧	٩/٢/٨ التهوية	
٣٧	٩/٣ أقسام وعناصر الكوفي	
٣٧	٩/٣/١ أقسام وعناصر الكوفي	
٣٨	٩/٣/٢ أقسام وعناصر الكوفي	
٣٨	٩/٤ التوصيلات الكهربائية	
٣٩	٩/٥ المورد المائي	
٣٩	٩/٦ دورات المياه	
٣٩	٩/٧ الصرف الصحي	
٤٠	٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	

كراسة شروط ومواصفات





كوفي

الصفحة	المحتويات	م
٤٢	الغرامات والجزاءات	١٠
٤٦	المرفقات "الملاحق"	١١
٤٧	١/١ نموذج العطاء	
٤٨	١/٢ المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	
٤٩	١/٣ نموذج تسليم العقار	
٥٠	١/٤ إقرار من المستثمر	
٥١	١/٥ نموذج العقد	





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

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

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





ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو الكوفي المراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لإقامة المشروع عليها.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل كوفي
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايعة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايعة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات





ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة
حتى إيجار السنة الأولى

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





المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

١. مقدمة





١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة المويه .في طرح مزايده عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة كوفي، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها , ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

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

١.١ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة:

تليفون:

٢.أو على الفاكس:



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

٢. وصف العقار





٢. وصف العقار

موقع العقار: على الطريق السريع باتجاه الرياض

المدينة: المويه الجديد الحي:

الشارع:

رقم المخطط: ٤٠٠١ رقم القطعة: ١

حدود العقار:

شمالاً:

بطول:

جنوباً:

بطول:

شرقاً:

بطول:

غرباً:

بطول:

نوع العقار: أرض

مساحة الأرض: ٢١٨ م





كراسة شروط ومواصفات
كوفي

٣. اشتراطات دخول المزايده والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- ٣/١ من يحق له دخول المزايدة :
يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين المرخص لهم بمزاولة نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مقاهي التقدم 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 ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده
- ٣/٢ مكان تقديم العطاءات :
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية و بحيث يتم تسليمها بمنصة موعد تقديم العطاءات: يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٣/٣ موعد فتح المظاريف :
الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد في منصة فرص
- ٣/٤ تقديم العطاء:
٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع 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.
٣/٥/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- ٣/٥ كتابة الأسعار:
يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
٣/٦/١ 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.
٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣/٦/٣ 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 وختمه.
- ٣/٦ مدة سريان العطاء :
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء

كراسة شروط ومواصفات
كوف،



- ٣/٧ **الضمان:** ٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥٪ من إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٦ أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتديد عند الحاجة.
- ٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/٨ **موعد الإفراج عن الضمان :** يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣/٩ **مستندات العطاء:** يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- ٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١٠/٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١٠/٤ صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
- ٣/١٠/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣/١٠/٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه؛ تأكيداً للالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

كراسة شروط ومواصفات
كوفه





كراسة شروط ومواصفات
كوفي

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- ٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/ البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايمة :
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/ البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/ البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

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



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

- ٥/١ **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 جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف :**
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك ، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ **سحب العطاء :**
لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف
- ٥/٤ **تعديل العطاء :**
لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف :**
فتح المظاريف يتم إلكترونياً وسوف يصل إشعارات للمستثمرين بعد فتح المظاريف من قبل لجنة فتح المظاريف.

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسية والتعاقد:	٦/١
بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.	٦/١/١
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/لبلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.	٦/١/٢
يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.	٦/١/٣
تسليم الموقع:	٦/٢
يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.	٦/٢/١
في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.	٦/٢/٢



المملكة العربية
السعودية
وزارة البلديات
والإسكان
بلدية محافظة
المويه



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

٧. الاشتراطات العامة



٧. اشتراطات العمارة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع :**
يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف،...) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/البلدية ومع شركة الكهرباء.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ :**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **تنفيذ الأعمال:**
يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء و التجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.
- ٧/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة الجهة الاستشارية التأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٧/٦ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**
- ٧/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ 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
- ٧/٧ **استخدام العقار للغرض المخصص له :**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.





- ٧/٨ **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٩ **موعد 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 سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/١٠ **متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
 ٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
 ٣. يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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.
 ٤. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
 ٥. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
 ٦. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
 ٧. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، و مواد العناية بالجروح.
- ٧/١١ **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**
يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- ٧/١٢ **تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**





- ٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/ البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.
- ٧/١٣ **أحكام عامة:**
- ٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٣/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٣/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١٣/٤ تخضع هذه المزايمة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

٨. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل



٨. الاشتراطات الخاصة واشترطات التشغيل

- ٨/١ **مدة العقد :**
مدة العقد (٥) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية
- ٨/٢ **فترة التجهيز والإنشاء:**
يمنح المستثمر فترة (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وتبدأ من الدفعة الثالثة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ **التجهيزات:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٨/٣/١ توفير عدد مناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعا باتا الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٨/٣/٢ أن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتا خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ٨/٣/٣ يفضل أن تزود الثلجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٨/٣/٤ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لترا.
- ٨/٣/٥ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ مترا مربعا من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحصير.
- ٨/٣/٦ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعا باتا استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنثيمون.
- ٨/٣/٧ استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ، ويمنع استخدام مواقد الديزل.
- ٨/٣/٨ في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
- ٨/٣/٩ تبنى الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- ٨/٤ **مواقف السيارات:**



- يراعي المستثمر توفير موقف سيارة لكل ١٥ مترا مربعا من إجمالي مساحة طوابق الكوفي، ويفضل أن تكون المواقع سطحية مجمعة ذات علاقة مباشرة بالكوفي.
- ٨/٥ حدود مزاولة النشاط:**
- يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل الكوفي، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود الكوفي.
- ٨/٦ الالتزام بالاشتراطات الصحية:**
- يلتزم المستثمر في تشغيله الكوفي بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.
- ٨/٧ شروط النظافة:**
- ٨/٧/١ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام مقاهي، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٨/٧/٢ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، ودورات المياه، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- ٨/٧/٣ العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.
- ٨/٧/٤ تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.
- ٨/٨ الصيانة:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٨/٨/١ إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٨/٨/٢ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- ٨/٨/٣ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- ٨/٩ العاملون:**
- ٨/٩/١ يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:
١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
 ٢. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
 ٣. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدٍ.
 ٤. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.



٥. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخط.
 ٦. أن يكون جميع العاملين حسنى المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
 ٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
 ٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
 ٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية. ٨/٩/٢
- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة. ٨/٩/٣

الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

٨/١٠

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة مقاهي، ، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في مقاهي والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هـ ذه الكراس

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٩/٢ اشتراطات المبنى:
يجب أن يتوافر في المبنى الاشتراطات التالية:
- ٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء :
٩/٢/١/١ يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم الكوفي إلى أقسام مختلفة.
٩/٢/١/٢ يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
- ٩/٢/٢ مواد البناء:
٩/٢/٢/١ أن تكون من الطوب والاسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.
٩/٢/٢/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبيستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.
- ٩/٢/٣ الأرضيات:
٩/٢/٣/١ تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
٩/٢/٣/٢ تكون ذات سطح مستو خالي من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
٩/٢/٣/٣ تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
٩/٢/٣/٤ تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.
- ٩/٢/٤ الجدران:
٩/٢/٤/١ تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو ما مثله من حيث الجودة أو المظهر.





- ٩/٢/٤/٢ تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.
- ٩/٢/٤/٣ تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.
- ٩/٢/٥ الأسقف:
- ٩/٢/٥/١ تدهن بطلاء زيتي مناسب، فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.
- ٩/٢/٥/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.
- ٩/٢/٦ الأبواب والنوافذ:
- ٩/٢/٦/١ تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- ٩/٢/٦/٢ تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.
- ٩/٢/٦/٣ تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.
- ٩/٢/٦/٤ تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلّى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمونيوم والزجاج.
- ٩/٢/٧ الإضاءة:
- ٩/٢/٧/١ تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- ٩/٢/٧/٢ تتناسب الإضاءة بصالة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.
- ٩/٢/٨ التهوية:





٩/٢/٨/١ يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.

٩/٢/٨/٢ تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية ، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماما عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

٩/٣ أقسام وعناصر الكوفي /الكافتيريا:

٩/٣/١ أقسام وعناصر الكوفي:

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

١. مكان التحضير والغسيل: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م^٢ (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.
٢. المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن ١٥ م^٢ (خمس عشرة متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.
٣. صالة الطعام:

- يجب ألا تقل مساحتها عن ٣٠ متراً مربعاً.
- تفرش صالة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن ١,٥ متر (نصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.
- ٤. دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام
- ٥. المستودع: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م^٢ (تسعة أمتار مربعة)

٩/٣/٢ أقسام وعناصر الكافتيريا:

تنقسم الكافتيريا إلى الأقسام التالية:

١. مكان التجهيز والإعداد: لا تقل مساحته عن ٩ أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلاً عن بقية أجزاء الكافتيريا، وبه نافذة للخدمة.
٢. مكان البيع وصالة الطعام: 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

٩/٤ التوصيلات الكهربائية

يجب توافر الاشتراطات التالية:





- ٩/٤/١ تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.
- ٩/٤/٢ أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
- ٩/٤/٣ تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
- ٩/٤/٤ تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.
- ٩/٤/٥ تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الأتوماتيكية، والمكونات الأخرى.
- ٩/٤/٦ تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.
- ٩/٤/٧ تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.
- ٩/٤/٨ يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى ١٥ أمبير) ومآخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.

٩/٥ المورد المائي:

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

٩/٦ دورات المياه:

- ٩/٦/١ يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ١,٢ متر مربع.
- ٩/٦/٢ في مقاهي التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.
- ٩/٦/٣ يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.





- ٩/٦/٤ يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.
- ٩/٦/٥ تزود مغاسل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويمنع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.
- ٩/٧ الصرف الصحي:**
- يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:
- ٩/٧/١ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بيارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف الكوفي، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
- ٩/٧/٢ لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية الكوفي/ الكافتيريا أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
- ٩/٧/٣ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام
- ٩/٧/٤ يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيض بداخل الكوفي.
- ٩/٧/٥ يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج مقاهي مباشرة.
- ٩/٧/٦ يكون مستوى أرضية كوفي أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.
- ٩/٨ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**
- يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

١٠. الغرامات والجزاءات



١٠. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كوفي وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ في ١٤٤٢/٢/٥ هـ وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

، والموضحة في الجدول التالي، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة أو البلدية، وذلك كما هو موضح فيما يلي:

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

م	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	ملاحظات
٧	مخالفات المبنى	٥٠٠	١٠٠٠	تضاعف العقوبة ويغلق الكوفي مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/١/٧/١
٨	مخالفات التجهيزات	٥٠٠	٢٠٠٠	تضاعف العقوبة ويغلق	لائحة الغرامات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه

والجزءات مادة ٢/١/٧/١	الكوفي مدة لا تتجاوز أسبوع عند تكرار المخالفة				
لائحة الغرامات والجزءات مادة ١/٣/٧/١		٢٠٠٠٠	١٠٠٠٠	استخدام مواد أولية غير مسموح بها	٩
لائحة الغرامات والجزءات مادة ٢/٣/٧/١	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	٢٠٠٠٠	١٠٠٠٠	استخدام مواد أولية منتهية الصلاحية	١٠
لائحة الغرامات والجزءات مادة ٣/٣/٧/١	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	١٠٠٠٠	٥٠٠٠	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف والفساد	١١
لائحة الغرامات والجزءات مادة ٥/٣/٧/١	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	٢٠٠٠	١٠٠٠	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	١٢
لائحة الغرامات والجزءات مادة ٧/٣/٧/١	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الأدمي	٢٠٠٠	١٠٠٠	تداول المواد الغذائية بطريقة غير صحيحة داخل المحل	١٣
لائحة الغرامات والجزءات مادة ٦/٣/٧/١	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الأدمي	٢٠٠٠	١٠٠٠	سوء حفظ المواد الأولية	١٤
لائحة الغرامات والجزءات مادة ١٠/٣/٧/١	مع إتلافها وعند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة	٥٠٠٠	٢٠٠٠	عرض مواد غذائية أو مشروبات محضرة من اليوم السابق أو تقديمها أو تخزينها	١٥
لائحة الغرامات والجزءات مادة ١١/٣/٧/١	مع إتلافها	٥٠٠٠	٢٠٠٠	عرض مواد غذائية أعدت في أماكن غير مرخص لها	١٦

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

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان



كراسة شروط ومواصفات
كوفي

١١. المرفقات "الملاحق"



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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة المويه

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ // / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة محافظة المويه الجديد بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل كوفي من خلال المنافسة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال غير شاملة للضريبة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمستندات 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:	

الختم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ

كراسة شروط ومواصفات



٢/١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)





٣/١١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: / / ١٤ هـ

العقار رقم:

بلدية

تاريخه:

رقم عقد التأجير:

اسم المستثمر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل
وإدارة كـوفي بموجب عقد الإيجار المبرم مع
أمانة/بلدية.....وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة
شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

التوقيع الختم

رئيس بلدية

التوقيع

— صورة لملف العقار



٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم واللوائح السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ
(ب) لائحة المطاعم الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

- (ج) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة ومات في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
٣. عاين موقع الكوفي المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



١١

٥/ نموذج العقد



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه

رقم العقد
تاريخ العقد
عقد تأجير
إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل
من :

١. اسم
الأمانة/البلدية ومقرها ويمثل
ها في التوقيع على هذا
العقد بصفته
طرف أول
العنوان

هاتف فاكس

ص.ب المدينة الرمز
البريدي
البريد الإلكتروني

٢. اسم
المستثمر

رقم الهوية صادرة من
بتاريخ / /
شركة
مؤسسة

سجل تجارى رقم صادر
من بتاريخ / /
ويمثلها في التوقيع على هذا
العقد بصفته
وينوب عنه في التوقيع بالتفويض
رقم طرف ثاني

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٤٨ من ٥٣

كوفي





العنوان

هاتف

فاكس

ص.ب

المدينة

الرمز

البريدي

البريد

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار
الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

- المادة الأولى :** تعريف لمفردات العقد.
- الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة / البلدية والمحدد مكانها في هذا العقد.
- العقار : هو المبنى أو الأرض المحددة موقعها من الأمانة البلدية.
- المشروع : هو الكوفي المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحدد حسب البيان الموضح أدناه.
- الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

المادة الثانية : مستندات العقد

- المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
- 1- كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
 - 2- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 - 3- الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
 - 4- 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 بياناته فيما يلي :
موقع العقار:

المدينة: المويه الحي: الطريق السريع المتجه إلى الرياض

الشارع: الشارع العام

رقم المخطط: ٤٠٠١ رقم القطعة: ٢

كراسة شروط ومواصفات



حدود العقار:

شمالاً: بطول:
جنوباً: بطول:
شرقاً: بطول:
غرباً: بطول:

مساحة العقار: ٢١٨ م^٢

ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط ومواصفات.

المادة : **الغرض من العقد**
الرابعة

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وإنشاء وإدارة وتشغيل كوفي ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة : **مدة العقد**
الخامسة

مدة العقد (٥) خمسة سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة : **فترة التجهيز والإنشاء**
السادسة

يعطى المستثمر نسبة بما يعادل (٥٪) فترة خصم للتجهيز والإنشاء، المحددة في المادة الخامسة من العقد، ابتداءً من الدفعة الثالثة.

المادة : **الإيجار السنوي**
السابعة

الإيجار السنوي للعقار (ريال)
السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة، ودفع الضرائب

المادة : **التزامات المستثمر**
الثامنة

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/ 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 والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٤- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط ومواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- ٥- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/ البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

كراسة شروط ومواصفات



- ٦- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الكهرباء.
- ٧- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- ٨- تطبيق اللوائح مقاهي الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمرتبطة بالنشاط.
- ٩- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التساسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/ 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 الأمانة/ البلدية.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ في ٥/٢/٤٢٢٠ هـ وللأمانة/ للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

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



- ٤- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
٥- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦- إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة : إلغاء العقد

عشر

يجوز للأمانة/البلدية 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.

المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار

عشر

تؤول المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة : مرجع العقد

عشر

تسري على هذا العقد أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩هـ

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين

عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/١/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ

المادة الثامنة : شروط أخرى

عشر

الشروط الخاصة .

دفع الضرائب

المادة التاسعة :

عشر

كراسة شروط ومواصفات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
بلدية محافظة المويه

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

والله ولي التوفيق،،،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

كراسة شروط ومواصفات

الصفحة ٥٣ من ٥٣

كوفي

