



أمانة المنطقة الشرقية

وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

## كراسة الشروط والمواصفات

### إنشاء وتشغيل وصيانة

### مطعم ومقهى

رقم المخطط (٨/٥١ معدل) - رقم القطعة (٦٥٥-ب)

المساحة (٢٠١٤٤م<sup>٢</sup>)

رقم المناقصة (.....) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المناقصة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momah.gov.sa](http://furas.momah.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 المناقصة 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 المناقصة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠).



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

## فهرس محتوى الكراسة:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	١٠
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٢
١,٣	من يحق له دخول المنافسة	١٣
٢,٣	لغة العطاء	١٣
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	١٣
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٣
٦,٣	تقديم العطاء	١٣
٧,٣	سرية المعلومات	١٤
٨,٣	كتابة الأسعار	١٤
٩,٣	مدة سريان العطاء	١٤
١٠,٣	الضمان	١٤
١١,٣	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٤
١٢,٣	مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٦
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
٣,٤	معاينة الموقع	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
١,٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
٣,٥	سحب العطاء	١٩
٤,٥	تعديل العطاء	١٩
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
١,٦	الترسية والتعاقد	٢١
٢,٦	تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٣





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط ومواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

٢٣	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧
٢٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٣	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٣	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٤	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٤	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٤	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٤	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٥	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٥	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٥	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٥	فسخ العقد	١٣,٧
٢٥	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٥	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٦	أحكام عامة	١٦,٧
٢٧	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	<b>٨</b>
٢٨	مدة العقد	١,٨
٢٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٨	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٨	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٢٨	اشتراطات التنظيم المكان	٦,٨
٢٩	إرتفاع المياني وعدد الأدوار	٧,٨
٢٩	متطلبات المظهر العام للوجهة	٨,٨
٣٠	متطلبات المداخل في المياني الجديدة	٩,٨
٣٠	شفاطات المطابخ التجارية	١٠,٨
٣٠	الشفاطات	١١,٨
٣١	الاشتراطات الصحية للمواد الغذائية	١٢,٨
٣١	الاشتراطات الصحية والبلدية	١٣,٨
٣١	اشتراطات النظافة العامة	١٤,٨
٣٢	اشتراطات تجهيز الطعام	١٥,٨
٣٢	حدود مزاولة النشاط	١٦,٨
٣٣	العاملون بالمشروع	١٧,٨
٣٣	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٨,٨
٣٤	الإلتزام باللوائح	١٩,٨
٣٤	مواقف سيارات	٢٠,٨





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط ومواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

٣٥	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	٢١,٨
٣٥	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٢٢,٨
٣٥	الغرامات والجزاءات	٢٣,٨
٣٥	متطلبات اللوحات التجارية	٢٤,٨
٣٥	متطلبات اللوحات الداخلية	٢٥,٨
٣٦	المسؤولية عن حوادث العمل	٢٦,٨
٣٦	الاشتراطات الأمنية	٢٧,٨
٣٧	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>٩</b>
٣٨	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٨	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩
٣٨	الاشتراطات المعمارية	٣,٩
٣٩	المتطلبات الإنشائية	٤,٩
٤٠	اشتراطات الأعمال الكهربائية	٥,٩
٤١	متطلبات السلامة الكهربائية	٦,٩
٤٢	الاشتراطات الميكانيكية	٧,٩
٤٢	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٨,٩
٤٢	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	٩,٩
٤٣	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٠,٩
٤٣	متطلبات الوصول الشامل	١١,٩
٤٤	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	١٢,٩
٤٤	متطلبات التخطيط للطوارئ	١٣,٩
٤٤	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٤,٩
٤٥	تأمين إسعافات أولية	١٥,٩
٤٥	متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية	١٦,٩
٤٥	متطلبات التخزين والنظافة العامة	١٧,٩
٤٥	اشتراطات الأعمال الصحية	١٨,٩
٤٦	متطلبات المواد الخطرة	١٩,٩
٤٧	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٢٠,٩
٤٨	<b>المرفقات</b>	<b>١٠</b>
٤٩	نموذج العطاء	١,١٠
٥٤	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	٢,١٠
٥٢	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٥٣	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٤	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠





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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://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 هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء 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 من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المطاعم والمقاهي.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

### ملحوظة:

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 مقدماً 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
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa 2- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له، ويشترط إليه فيما بعد بالترخيص
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات اختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.
المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو مطعم ومقهى المراد إقامتها من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصمة 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 منصة (فرض).
المطاعم	هي أماكن تقوم بإعداد الوجبات الغذائية لروادها ويمكن تناولها داخل صالة الطعام الملحقة بالمطاعم والمعدة لهذا الغرض ويمكن تناولها خارجها.
المقهى	مكان مجهز يعد فيه المشروبات الباردة والساخنة والمشروبات الغازية بأنوعها المختلفة (القهوة - الشاي) وتناول الطويات أو التدخين الرجيلة أو الشيشة.
المطاعم ذات المبانى المستقلة	هي المطاعم التي تعد وتقدم الوجبات داخل مبنى المطعم وخارجها، والتي تقام على قطعة/ قطع أرض / أراضي مستقلة، بحيث يخصص كامل المبنى كمطعم (دون إشراك أي أنشطة أخرى) تجارية أو سكنية.
الكافريات	هو مكان مجهز يعد فيه الشطائر والوجبات الخفيفة بما فيها السندويشات ويقدم المشروبات الساخنة والباردة.
محلات الوجبات السريعة	هو مكان يقوم بتقديم الوجبات الغذائية التي يمكن إعدادها بسرعة وسهولة كوجبة سريعة، وتستهلك طازجة داخل أو خارج المحل.
المطابخ	هي الأماكن المخصصة لطبخ الوجبات فقط، دون تقديم الوجبات داخلها.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

## كراسة الشروط والمواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بلدية محافظة الخفجي)

المدائن	منشأ عمودي بالأساس يحتوي على عامود أو أكثر من أعمدة المدائن، لعرض حمل المنتجات الغازية للاحتراق والهواء من جهاز حرق الوقود إلى الهواء الخارجي. مدخنة مبنية بالمصنع: مدخنة مسجلة ومسماة، تتألف من مكونات مصنوعة في المصنع، ومجموعة في المنشأة وفق تعليمات الشركة وشروط الإدراج. مدخنة بالبناء الطوبي: مدخنة مشيدة في المنشأة تتألف من وحدات بناء صلبة أو الطوب الطيني أو الحجارة أو الخرسانة. مدخنة معدنية: مدخنة من المعدن شيدت في المنشأة.
اشتراطات التنظيم المكاني	الاشتراطات البلدية التي توضح الإرتدادات والإرتفاعات وسبب البناء ومواقف السيارات والأسوار... إلخ
كود البناء السعودي	هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتعلق بها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق تخص البناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة، ويشير هذا الاشتراط إلى أرقام البنود في نسخة كود البناء السعودي ٢٠١٨ م.
نسبة البناء	هي النسبة المئوية لنتاج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح بالبناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع.
الإرتدادات	هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الأرض فقط، ولا يريد مسسوب أعلى سقفه على (١,٢٠ م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيس.
ذوو الإعاقة	كل شخص مصاب بإعاقة تؤدي إلى قصور كلي أو جزئي دائم، في قدراته الجسمية أو العقلية، أو إمكانية تلبية متطلباته العادية في ظروف أمثاله من غير ذوي الإعاقة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	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





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

## مقدمة





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

### ١ مقدمة:

ترغب بلدية محافظة الخفجي في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بالمخطط رقم (٨/٥١ معدل) على القطعة رقم (٦٥٥-ب) بمدينة الخفجي وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي 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"





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

## وصف الموقع





## ٢ وصف الموقع:

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى				مكونات النشاط
المدينة	الخفجي	البلدية	الخفجي	موقع العقار
الشارع	-	الحي	-	
رقم المخطط	٨/٥١ معدل	رقم القطعة	١٥٠-ب	
				باركود الموقع
شمالاً	قطعة رقم ٥١٤ وقطعة رقم ٥١٥	بطول	٥٢,٠٠ م	حدود العقار
جنوباً	قطعة رقم ٦٥٦	بطول	٥٢,٠٠ م	
شرقاً	شارع عرض ١٥,٠٠ م	بطول	٢٢,٠٠ م	
غرباً	شارع عرض ١٥,٠٠ م	بطول	٢٢,٠٠ م	
أرض فضاء				نوع العقار
١,١٤٤ م (ألف ومائة وأربعة وأربعون متراً مربعاً)				مساحة الموقع
خط الطول	٤٨,٦٧٠٤١٧	دائرة العرض	٢٧,٩٣٦٢٥٠	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				مساحة المياني
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				اشتراطات البناء
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				عدد الأدوار

## الخدمات بالعقار:

.....

.....

## بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

# اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال المطاعم والمقاهي 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 (سنتين) 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 الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول 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 إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات إلكترونياً، 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.

#### 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 والتعديل.

#### 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 ومواصفات 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 ١٩٩٠٤٠٠ 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.

٤,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

- التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها.
- 0,1,3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله وفي حال تم تقديم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- 1,1,3 في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.
- 7,3 سرية المعلومات:**
- 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 نظاماً لدى البلدية.
- 8,3 كتابة الأسعار:**
- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- 1,8,3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات.
- 2,8,3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3,8,3 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.
- 9,3 مدة سريان العطاء:**
- 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 جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- 10,3 الضمان:**
- 1,10,3 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 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.
- 2,10,3 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 مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 11,3 موعد الإفراج عن الضمان:**
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- 12,3 مستندات العطاء:**
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 1,12,3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2,12,3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء





كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى  
بلدية محافظة الخفجي)

كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

- 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 من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.
- 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 ١٠/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودة).
- ١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المطاعم والمقاهي.
- ١٣,١٢,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١٢,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار اليها في البند (١٢,٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





## ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

### ١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط ومواصفات، وعدم الإلتزام 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 ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث 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:

١,٣,٤ 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 تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ 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.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع في حال وجودها، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

# ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





## 0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

### 1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات:

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 ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

**الأولى:** إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأحة 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 إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

### 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.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- ١,٦ الترسية والتعاقد:
- ١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢,١,٦ 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
- ٣,١,٦ 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.
- ٤,١,٦ 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.
- ٥,١,٦ في حال طرأ 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 إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.
- ٢,٦ تسليم الموقع:
- ١,٢,٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

# الاشتراطات العامة





## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) وإن 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 ولا يترتب على البلدية أية إلتزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٣,٧ 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 على سبيل المثال (وزارة التجارة، وزارة الصحة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وإنشاء وتنفيذ مشروع المطعم والمقهي والأنشطة المقامة به إلى مقاول يحمل شهادة انتساب إلى الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد 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 إلتزم 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 ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٥,٧ 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 على أن يكون من واجباته:

#### ١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٥,٥,٧ 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.

٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٨,٥,٧ 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 يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.





## 1,7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

1,7,7 للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إتزامته بتنفيذ بنود العقد وإتزامته بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

2,7,7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من إتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3,7,7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

4,7,7 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.

5,7,7 يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

6,7,7 يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

7,7,7 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الإنشاءات التي تمت موضعاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

## 7,7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء 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 (مطعم ومقهي) ومطابقته للمواصفات.

## 8,7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة 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 (1/1224-104300) وتاريخ 22/02/1443 هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

## 9,7 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 بإنتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.





### ١٠,٧ 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 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 ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.

### ١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة أجرة سنوية.

### ١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

### ١٣,٧ فسح العقد:

١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.  
٢,١٣,٧ 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.

٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.

٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

### ١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

### ١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

- مسئولية على البلدية.
- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ في حالة وجود عقود أو التزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الاصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً والبلدية غير مسؤولة عن أي خلاف ينشأ بين المستثمر والمستأجرين من الباطن وعلى المتضرر اللجوء للجهات المختصة.
- ٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشآت الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فيحق للبلدية أو من يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وفي حال قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه يتم تحميل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- ١٦,٧ أحكام عامة:**
- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- ٨,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لأشترطات البلدية للمطاعم والمطابخ الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٩,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لأشترطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٠,١٦,٧ الإلتزام بدليل المداخل للأنشطة التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ.
- ١١,١٦,٧ الإلتزام بأشترطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- ١٢,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

# الاشتراطات الخاصة





## كراسة الشروط والمواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بلدية محافظة الخفجي)

<b>الاشتراطات الخاصة:</b>	<b>٨</b>
<b>مدة العقد:</b>	<b>١,٨</b>
مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون 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 وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.	
<b>فترة التجهيز والإنشاء:</b>	<b>٢,٨</b>
يمنح المستثمر فترة تعادل (٥%) خمسة في المائة 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.	
<b>النشاط الاستثماري المسموح به:</b>	<b>٣,٨</b>
النشاط الاستثماري المسموح به هو مطعم ومقهى حسب الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.	
<b>متطلبات الترخيص:</b>	<b>٤,٨</b>
تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية.	<b>١,٤,٨</b>
يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.	<b>٢,٤,٨</b>
يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط / الأنشطة المطلوب ترخيصها.	<b>٣,٤,٨</b>
يجب موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه.	<b>٤,٤,٨</b>
<b>متطلبات تجهيز الموقع:</b>	<b>٥,٨</b>
تسوير الموقع ووضع لافتته باسم المشروع.	<b>١,٥,٨</b>
عمل الرفع المساحي للأرض.	<b>٢,٥,٨</b>
إزالة الأشغالات من الموقع.	<b>٣,٥,٨</b>
نقل المخلفات وإزالة النفايات.	<b>٤,٥,٨</b>
يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.	<b>٥,٥,٨</b>
يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.	<b>٦,٥,٨</b>
يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.	<b>٧,٥,٨</b>
الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء لأدوار والدخول والخروج.	<b>٨,٥,٨</b>
يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.	<b>٩,٥,٨</b>
<b>اشتراطات التنظيم المكان:</b>	<b>٦,٨</b>
<b>الموقع:</b>	<b>١,٦,٨</b>





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

تكون مواقع المطاعم على الشوارع المخصصة للاستخدام التجاري، أو بمنطقة تجارية.

### ٢,٦,٨ مساحة الموقع:

يتم تحديد مساحات قطع الأراضي التي سيقام عليها المطعم، أو مساحة المحلات التي تستخدم لأنشطة المطعم بناء على قدرة المستثمر وحجم الاستثمار.

### ٣,٦,٨ نسبة البناء:

- المطاعم والمطابخ المستقلة يلزم التقيد بأنظمة وضوابط البناء المعمول بها ضمن المنطقة التخطيطية (Planning Zone) للمدن والقرى.
- المناطق التي ليس لها مخططات معتمدة أو تقع خارج النطاق العمراني، يتم تطبيق أنظمة وضوابط البناء المعمول بها لأقرب مدينة أو قرية.
- المطابخ في الفنادق وقاعات المناسبات قصور الأفراح تلتزم بأنظمة البناء المعمول بها لتلك الأنشطة.

### ٧,٨ إرتفاع المباني وعدد الأدوار:

#### ١,٧,٨ المطاعم والمطابخ ذات المباني المستقلة:

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

#### ٢,٧,٨ المطاعم داخل المجمعات التجارية (Mall) والمراكز التجارية:

الإلتزام باشتراط المجمعات والمراكز التي توجد بها.

#### ٣,٧,٨ في المناطق التي ليس لها مخططات معتمدة :

تتبع لاشتراطات أقرب مدينة أو مركز تابعة له.

#### ٤,٧,٨ الإرتدادات:

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

#### ٥,٧,٨ الأسوار:

يلزم عمل أسوار على حدود الموقع للمطاعم والمطابخ ذات المباني المستقلة من جهة الجوار السكني الملاصق فقط، بإرتفاع لا يقل عن (٢,٤ م).

#### ٨,٨ متطلبات المظهر العام للوجهة:

يجب تصميم ومعالجة واجهات المباني من خلال إزالة مظاهر التشوه البصري التي تسببها تمديدات المداخل.

يجب وضع المداخل الخاصة بالمطاعم والمطابخ والمقاهي والمخابز والأنشطة الأخرى التي تتطلب وجود مداخل بعيداً عن الواجهات المطلية على الشوارع الرئيسية حفاظاً على المظهر العام للمبنى ولحد من مظاهر التشوه البصري.

يلزم تطبيق متطلبات واشتراطات تنفيذ المداخل كما ورد في الباب الخامس من الكود السعودي الميكانيكي (SBC 0-1) والمتضمن أنظمة المداخل ومتطلباتها، والتهوية وأنظمة العادم بالمطابخ التجارية.

يجب مراعاة منسوب أسطح المباني المجاورة وضرورة توجيه المداخل بعد دراسة اتجاه الرياح السائدة بالمنطقة، وعدم تجاوز المداخل إرتفاع البناء بأكثر من (٢ م) مع تركيب أجهزة منقيات الهواء





الكهر ومغناطيسية.

## ٩,٨ متطلبات المداخل في المباني الجديدة:

- ١,٩,٨ يلزم تضمين متطلبات تركيب المداخل وتمديداتها ضمن التصاميم الهندسية للمبنى عند تقديم طلب إصدار رخصة البناء، بحيث يتم مراعاة عدم وضع المداخل على الواجهات المطلية على الشوارع والطرق الرئيسية، ويسمح بتمديداتها على الواجهات الخلفية أو الواجهات الجانبية للمبنى (غير المطلية على الشوارع والطرق الرئيسية)، على أن يراعى في تصميمها التغطية المناسبة وذلك باحتوائها داخل كتل معمارية تتناسب مع التصميم العام للواجهة، وسهولة القيام بأعمال الصيانة والنظافة الدورية مع تركيب أجهزة منقيات الهواء الكهر ومغناطيسية في المداخل بنظام تعويض الهواء النقي عن الهواء الخارج بما يناسب حجم العمل ونوع النشاط.
- ٢,٩,٨ الأخذ في الاعتبار الأثر البصري في حال وضع المداخل على الواجهات الجانبية مما يؤثر على المنظر العام في حال كانت الواجهة تطل بشكل مباشر على الشوارع والطرق الرئيسية والفرعية.
- ٣,٩,٨ التقيد بالموجهات التصميمية والكود العمراني للمنطقة الواقعة بها النشاط، وفي حال عدم وجود موجهات تصميمية وكود عمراني للمنطقة، يتم الالتزام بدليل المداخل للأنشطة التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٢/٠٦/١٤٤٥ هـ بالإضافة إلى لائحة الاشتراطات الصحية للمطابخ والمطاعم ومن في حكمها.

## ١٠,٨ شفاطات المطابخ التجارية:

- ١,١٠,٨ يجب تصميم الشفاطات من النوع (أ) أو (ب) لتجميع وحصر أبخرة وبقايا الطبخ.
- ٢,١٠,٨ يجب تركيب غطاء من النوع (أ) أو من النوع (ب) فوق جميع أجهزة الطهي التجارية.
- ٣,١٠,٨ في حال تجهيز أجهزة الطهي بأنظمة عادم بماسورة تصريف مدمجة، يجب أن تكون هذه الأجهزة وأنظمة العادم والتسمية الخاصة بها وفقاً للمواصفة (٩٦ NFPA).
- ٤,١٠,٨ تعد المساحات التي توجد فيها أنظمة إعادة تدوير الطهي التجارية بمثابة مطابخ ويجب تهويتها، وعند تحديد مساحة الأرضية المراد تهويتها، يجب اعتبار كل جهاز فردي يشغل مساحة (٩٠٣) متر مربع على الأقل.
- ٥,١٠,٨ تستثنى شفاطات العادم التجارية المبنية في المصنع والمدرجة حسب المواصفة (ULVI٠).

## ١١,٨ الشفاطات:

- ١,١١,٨ شفاطات من النوع (أ): يجب تركيب شفاطات نوع (أ) لأجهزة الطهي التي ينتج عنها الشحوم أو الدخان، سواء كانت متوسطة أو عالية التحمل ومكثفة التحمل، ويستثنى من ذلك الغطاء من النوع (أ) غير مطلوب لجهاز طهي كهربائي عندما يوفر جسم الفحص المعتمد وثائق تفيد بأن المخلفات السائلة في الجهاز تحتوي على (٥ مجم / م<sup>٣</sup>) أو أقل من الدهون عندما تخضع لتدفق من (٠٢٣٦ م<sup>٣</sup> / ثانية) توافقاً مع المواصفة (ULVI٠B).
- ٢,١١,٨ شفاطات من النوع (ب): يجب تركيب شفاطات من النوع (ب) فوق جميع الأجهزة التي تنتج منتجات الاحتراق ولا تنتج الشحوم أو الدخان نتيجة لعملية الطهي، وأيضاً فوق غسالات الصحون والأجهزة التي تنتج الحرارة أو الرطوبة ولا تنتج الشحوم أو الدخان الناتج عن عملية الطهي، باستثناء الحالات التي تدرج فيها أحمال الحرارة والرطوبة من هذه الأجهزة في تصميم نظام التدفئة والتهوية والتكييف (HVAC) أو في تصميم نظام إزالة منفصل.
- ٣,١١,٨ يجب تزويد المساحات التي تحتوي على أجهزة طهي لا تتطلب شفاطات من النوع (ب)، بعادم بمعدل (٣,٥) لتر / ثانية / متر مربع، من أجل تحديد المساحة المطلوب تهويتها، يجب اعتبار كل جهاز فردي لا يتطلب تركيب غطاء من النوع (ب) أنه يشغل مساحة لا تقل عن (٩٠٣ م<sup>٣</sup>).
- ٤,١١,٨ حجم غطاء الشفاط والموقع: يجب أن تتوافق الشفاطات مع متطلبات البروز والمفاصل والطول، وذلك استناداً إلى نوع الغطاء





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

0,11,8 قدرة الشفط يجب احتساب الكمية الصافية من الهواء المفرغ من خلال طرح تدفق الهواء الداخل مباشرة إلى تجويف الغطاء من معدل تدفق الشفط الكلي للغطاء. وعندما يتم استخدام أي مجموعة من أجهزة الطهي بأحجام مرتفعة ومتوسطة وخفيفة تحت غطاء واحد، يجب استخدام معدل الشفط الذي يتطلبه أعلى الأجهزة المعنية التي يغطيها كامل الغطاء.

1,11,8 اختبار الأداء: يجب إجراء اختبار الأداء عند الإنتهاء وقبل الموافقة النهائية على تركيب نظام تهوية لأجهزة الطهي التجارية، يجب أن يتحقق الاختبار من معدل تدفق هواء الشفط، وتدفق الهواء المطلوب، والتشغيل السليم، ويجب على صاحب التصريح أن يوفر معدات الاختبار والأجهزة اللازمة لإجراء الاختبارات.

### 12,8 الاشتراطات الصحية للمواد الغذائية:

1,12,8 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.

2,12,8 تحفظ المواد الغذائية سواء الأولية أو المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة لكل نوع بالتبريد أو التجميد أو على درجة حرارة الغرفة.

3,12,8 تستخدم المواد الغذائية المحفوظة بالتجميد مباشرة فور اتمام عملية التسييح (إذابة الثلج منها) ولا يجوز إعادة تجميدها مرة أخرى ويجب أن تتم عملية التسييح داخل ثلاجات التبريد.

4,12,8 ترتب المواد الغذائية داخل الثلاجات لحمايتها من التلوث ومنعاً لأتلاف بعضها البعض، مع عدم ملامسة اللحوم والدواجن والأسماك النيئة للأغذية المطهية أو التي تؤكل طازجة.

0,12,8 تكون جميع المواد المضافة للمواد الغذائية مثل (الألوان والمحسّنات والمنكهات...إلخ) مطابقة للمواصفات القياسية الخاصة بكل نوع.

1,12,8 لا يتم تقديم أطعمة أو مشروبات محضره من اليوم السابق ويتم تحضير العصائر طازجة عند طلبها.

### 13,8 الاشتراطات الصحية والبلدية:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

1,13,8 الالتزام بالاشتراطات الصحية والتي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها وتداولها وحفظها.

2,13,8 يلزم تطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ٢١/٩/١٤٤٠ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

3,13,8 الالتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٤/١٤٤١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٠/١١/١٤٤٢ هـ.

### 14,8 اشتراطات النظافة العامة:

1,14,8 يجب العناية بنظافة المطعم والمطبخ ومحلات الواجبات السريعة وما في حكمها بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها.

2,14,8 يجب العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز اللحوم والخضروات وعدم استخدام الأواني والأدوات المستخدمة في تجهيز اللحوم والدواجن النيئة في تجهيز وإعداد الخضراوات والفاكهة التي يتم تناولها طازجة (السلطات والعصائر) إلا بعد غسلها.

3,14,8 يجب وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام وإعداد وتجهيز





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

- المشروبات وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها. ٤,١٤,٨
- يجب معايرة كافة أدوات الفحص والرقابة التي تؤثر بشكل مباشر على جودة وسلامة المواد الغذائية في المنشأة بشكل دوري باستخدام مراجع معتمدة. ٥,١٤,٨
- تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق. ٦,١٤,٨
- استخدام المناشف الورقية في نظافة المناضد بالمحل. ١٥,٨
- اشتراطات تجهيز الطعام:**
- ١,١٥,٨ يجب أن تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطبخ وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ومن مواد غير قابلة للصدأ.
- ٢,١٥,٨ 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.
- ٣,١٥,٨ توفير العدد المناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية سواء الأولية أو المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة بالتبريد أو التجميد.
- ٤,١٥,٨ يجب توافر مراوح الشفط في أماكن التحضير والطبخ وصلالات الطعام بالعدد والحجم المناسبين.
- ٥,١٥,٨ تحفظ الأدوات والأطباق والأواني بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الغلق.
- ٦,١٥,٨ تستخدم الأكواب (الكاسات) الورقية أو الزجاجية في الشرب.
- ٧,١٥,٨ يزود المطعم بالعدد الكافي من سخانات المياه.
- ٨,١٥,٨ يجب توفر الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين.
- ٩,١٥,٨ تستخدم المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود.
- ١٠,١٥,٨ في 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.
- ١١,١٥,٨ أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمومتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ١٢,١٥,٨ يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، وللمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ١٣,١٥,٨ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات.
- ١٤,١٥,٨ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأتيمون.
- ١٥,١٥,٨ الإلتزام بجميع ما ورد باشتراطات المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٣٨٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، والمحدثه بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠ هـ.
- ١٦,١٥,٨ 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.
- ١٧,١٥,٨ 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.
- ١٦,٨ **حدود مزاوله النشاط:**
- يمنع منعاً باتاً مزاوله أي نشاط خارج حدود الموقع المحدد بكراسة الشروط ومواصفات، وفي حال رغبة





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الحفصي

## كراسة الشروط والمواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بلدية محافظة الحفصي)

المستثمر باستغلال المساحة المحيطة بالموقع كجلسات خارجية له فيلتزم بتقديم خطاب رسمي موضح فيه طلب إقامة الجلسات والتقييد بما تقرره الأمانة / البلدية سواء كان يرفض الطلب لعدم وجود مساحة لإقامته، أو لإمكانية التسبب بإعاقة المشاة أو لأي سبب آخر أو بالموافقة على الطلب سواء كانت على كامل المساحة المقترحة أو جزء منها والتزام المستثمر بدفع قيمة إيجارية إضافية تقوم الأمانة بتقديرها.

### ١٧,٨ العاملون بالمشروع:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,١٧,٨ حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية، تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية ، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- ٢,١٧,٨ إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية أو يتضح مخالطته لمرضى مصاب بمرض معدني.
- ٣,١٧,٨ إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
- ٤,١٧,٨ 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.
- ٥,١٧,٨ أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات أو تجهيز الاطعمة وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
- ٦,١٧,٨ إرتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
- ٧,١٧,٨ إرتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الاطعمة.
- ٨,١٧,٨ يجب الامتناع عن التدخين أثناء العمل.
- ٩,١٧,٨ يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية، يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأته في اشتغاله خطر على الصحة العامة.

### ١٨,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,١٨,٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتديدات 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.
- ٢,١٨,٨ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الكوارث والحريق.
- ٣,١٨,٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بإعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالمبنى مثل: المصاعد وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه... إلخ.
- ٤,١٨,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٥,١٨,٨ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.
- ٦,١٨,٨ أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي المطعم والمقهى.
- ٧,١٨,٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وان يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الاغلاق.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

- ٨,١٨,٨ ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدر على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٩,١٨,٨ إجراء صيانة ومعايرة دورية لأجهزة إنذار وإطفاء الحريق الآلية منها أو اليدوية طبقاً لتعليمات المديرية العامة للدفاع المدني.
- ١٠,١٨,٨ 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 عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها.
- ١١,١٨,٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ١٢,١٨,٨ 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.
- ١٣,١٨,٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات 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.
- ١٤,١٨,٨ الإلتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (١-SBCA).
- ١٥,١٨,٨ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
- ١٩,٨ الإلتزام باللوائح:**
- ١,١٩,٨ 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.
- ٢,١٩,٨ الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- ٢٠,٨ مواقف سيارات:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١,٢٠,٨ 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.
- ٢,٢٠,٨ تخصيص مواقف سيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع (٥%) من المواقف العامة وبعده أدنى موقفين 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 (٢٥م) طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٣,٢٠,٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كواقف لسيارات مرتادي المطعم والمقهي أو العاملين فيه.
- ٤,٢٠,٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

عدد المواقف المطلوبة	نوع النشاط
موقف/ ٢٥ م <sup>٢</sup> من المساحة المبنية	مطاعم ذات مباني مستقلة
موقف/ ٢٥ م <sup>٢</sup> من المساحة المبنية	مطابخ ذات مباني مستقلة
موقف/ ٢٥ م <sup>٢</sup> من المساحة المبنية	مطاعم الوجبات السريعة في مباني مستقلة





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط ومواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

مطاعم داخل (المولات/المراكز التجارية)	لا يشترط ضمن مواقف المول/المركز التجاري
مطاعم أسفل المباني المختلطة	موقف/ ٢٥ م <sup>٢</sup> (بحد أدنى موقف)

### ٢١,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.

### ٢٢,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور 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 المشروع، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.

### ٢٣,٨ الغرامات والجزاءات:

في حال حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال مدة العقد مع تطبيق الغرامات والجزاءات أو ما يصدر لاحقاً.

### ٢٤,٨ متطلبات اللوحات التجارية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.

التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الالتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

يجب التقيد بمتطلبات اللوحات التجارية حسب نطاق تطبيقها ووفقاً لتسلسل الأولويات التالي:

▪ الكود العمراني أو الموجهات التصميمية للهويات العمرانية للمنطقة الواقعة فيها النشاط (إن وجد).

▪ الدليل التنظيمي الصادر من الأمانة / البلدية التي يقع النشاط في حدود نطاقها.

▪ الدليل الإرشادي للوحات التجارية الصادر من الوزارة.

يجب أن تكون بيانات اللوحة مطابقة لبيانات الترخيص.

٦,٢٤,٨ يجب إزالة اللوحات التجارية بعد إلغاء الترخيص وتسليم الموقع بحالة جيدة وإعادة الوضع كما كان عليه قبل التركيب.

### ٢٥,٨ متطلبات اللوحات الداخلية:

١,٢٥,٨ يجب وضع الرمز الإلكتروني الموحد QR على واجهة المطعم (ملصق، لوحة) لاستعراض الوثائق النظامية مثل الترخيص والوثائق الحكومية، على أن يكون متاح الوصول له خارج أوقات العمل، ويسمح عرض الرمز





## كراسة الشروط والمواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

في مكان ظاهر في وحدة المحاسبة أو منطقة خدمة العملاء، ولا يلزم طباعة الوثائق الموجودة في الرمز الموحد وتثبيتها أو عرضها داخل المنشأة.

٢,٢٥,٨

يجب أن يكون الرمز بحالة سليمة وخالي من العيوب.

٣,٢٥,٨

في حال رغبة المستثمر عرض الوثائق والملصقات، كالإرشادات والتنبيهات (أرقام البلاغات، منع التدخين، إرشادات الدفاع المدني، أوقات العمل الرسمية، أي وثائق أخرى خاصة بالمنشأة وغيرها) يجب عرضها على مستعرض لوحي أو شاشة أو إطار واحد أو أكثر وأن تكون بحالة سليمة وخالية من العيوب.

### ٢٦,٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

### ٢٧,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,٢٧,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي

الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ٠٧/٠٣/١٤٤٤ هـ، وأي قرارات ذات صلة.

٢,٢٧,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف

والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ بخصوص

تلك الاشتراطات.

٣,٢٧,٨ 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 ٠٧/٠١/١٤٣٤ هـ.

٤,٢٧,٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المطعم والمقهي.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

## الاشتراطات الفنية





<b>الاشتراطات الفنية:</b>	<b>٩</b>
<b>كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:</b>	<b>١,٩</b>
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (والتي تشمل على سبيل المثال لا الحصر: المتطلبات الإنشائية، المتطلبات الكهربائية، المتطلبات الميكانيكية، متطلبات التهوية والتكييف، المتطلبات الصحية، متطلبات ترشيد الطاقة، وغيرها) وجميع اشتراطات الجهة المشرفة.	١,١,٩
الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ تلك الأنشطة (مطعم ومقهى) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.	٢,١,٩
<b>أعمال مطلوبة من المستثمر:</b>	<b>٢,٩</b>
مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتنر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.	١,٢,٩
تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.	٢,٢,٩
يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبتير قطعة الأرض.	٣,٢,٩
القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وإشراف البلدية.	٤,٢,٩
على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.	٥,٢,٩
التقيد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الإرتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.	٦,٢,٩
يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.	٧,٢,٩
يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والاتصالات والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.	٨,٢,٩
<b>الاشتراطات المعمارية:</b>	<b>٣,٩</b>
<b>يجب أن تشغل مباني المطاعم والمقاهي على ما يلي:</b>	
يلزم الفصل بين غرفة التحضير وغرفة الغسيل، وكذلك الفصل بين المطبخ "مكان إعداد" وصالة الطعام " وأماكن الجلوس" مع توفر التهوية المطلوبة .	١,٣,٩
الإلتزام 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 والتحضير لرواد المطعم.	٢,٣,٩
يلزم الفصل بين منطقة تجهيز وطهي الطعام ومنطقة مستودع الوقود ومواد التنظيف.	٣,٣,٩
يلزم الفصل التام بين غرفة حمام العامل وبين أماكن تحضير الطعام.	٤,٣,٩
يلزم توفير مرحاض واحد لكل (٧٥) رجلاً ومرحاض واحد لكل (٧٥) سيدة وحوض لكل (٢٠٠) شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC٢٠١) بحد أدنى مرحاض واحد وحوض غسيل واحد للرجال وآخر للنساء مع ضرورة الفصل بين مداخن دورات مياه الرجال والنساء.	٥,٣,٩
يسمح بوجود مسلخ داخل المطبخ في المراكز التي ليس بها نقاط ذبح (مسالخ)، على أن يتم تكسيه	٦,٣,٩





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

- أرضيته وجميع جدرانه بالبلاط الأبيض، مع تطبيق جميع اللوائح والاشتراطات الصحية ذات الصلة والصادرة عن الوزارة.
- 7,3,9 في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب يلزم توفير مستودع منفصل لتخزين الفحم والحطب ومواد 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 (SBCA-1)
- 8,3,9 الإلتزام بجميع الاشتراطات الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الخاصة بالتخزين المؤقت للمواد الغذائية في المستودع، ووسائل نقلها، وللائحة مستودعات المواد الغذائية الصادرة عن الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة.
- 9,3,9 إذا كان المطعم يقدم الشيشة:
- يلزم أن تكون غرف تحضر الشيشة والموقد مفصولة تماماً عن أماكن تحضر وطبخ الطعام، مع ضرورة توفر مراوح للتهوية (شفت).
  - يلزم فصل أماكن جلوس المدخنين عن أماكن غير المدخنين.
- 10,3,9 يلزم توفير غرف تجميع النفايات ووسائل وأنظمة التخلص منها.
- 11,3,9 يلزم تشطيب الأرضيات بمواد غير ممتصة للسوائل، وسهلة التنظيف، كما يلزم أن يكون سطح الأرضية سهل الصرف بحيث يمنع تكوين البرك المائية.
- 12,3,9 يلزم أن تكون أسطح الأبواب الداخلية طلبة ناعمة، ويمكن غسلها.
- 13,3,9 تصمم النوافذ بطريقة تمنع تراكم الأتربة والغبار وتزود بسلك شبك مناسب لمنع دخول الحشرات والقوارض (ويستثنى من ذلك النوافذ المخصصة لتقديم الخدمة للسيارات)، وأن تكون من مواد غير قابلة للصدأ ذات أسطح ملساء يسهل تنظيفها.
- 14,3,9 الإلتزام بوضع لوحة مضاءة على مداخل المطاعم داخل المولات تتضمن الاسم التجاري، وفق الأبعاد الموضحة في الفصل الرابع من كود البناء السعودي العام (SBCP-1).
- 10,3,9 يستثنى من الفقرة (14) أعلاه اللوحات الخاصة بمطاعم الوجبات السريعة العالمية.
- 16,3,9 يسمح باستخدام دور القبو كمواقف سيارات وغرف خدمات فقط.
- 17,3,9 لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية بالمشروع أو التخزين.
- 18,3,9 يلزم وضع المداخل الخاصة بالمطاعم والمطابخ، بعيداً عن الواجهات الخارجية حفاظاً على المظهر العام للمبنى، كما يتم تطبيق متطلبات تنفيذ المداخل الواردة بالباب (0) من كود البناء السعودي (SBC-0-1) متضمنة أنظمة المداخل والتهوية وطرد العادم بالمطابخ التجارية مع مراعاة منسوب أسطح المباني المجاورة مع ضرورة توجيه المداخل بعد دراسة اتجاه الرياح السائدة بالمنطقة.
- 4,9 المتطلبات الإنشائية:**
- 1,6,9 الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي فيما يخص مجموعة الأكواد الإنشائية (SBCP-1-3-6) في جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- 2,6,9 مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowded synchronized movement).
- 3,6,9 يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية.
- 4,6,9 مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى (SBC 3-1) التي تستخدم في المباني التجارية، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- 0,6,9 مراعاة المتطلبات الإنشائية للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد الصحية داخل العناصر الإنشائية.	
مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.	٦,٤,٩
عدم الإضرار 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.	٧,٤,٩
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.	٨,٤,٩
اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.	٩,٤,٩
<b>اشتراطات الأعمال الكهربائية:</b>	<b>٠,٩</b>
<b>تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمواقع والمباني ضمن نطاق هذا المشروع وفق الآتي:</b>	
الإلتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:	١,٠,٩
▪ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC ٢٠١) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات رقم (١٠١٣, ٣) و (١٠١٣, ٥) و (١٠١٣, ٦) الخاصة بإضاءة علامات الهروب، والفصل رقم (٢٧) الخاص بالمتطلبات الكهربائية، والفقرة رقم (١٢٠٥, ٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية	
▪ متطلبات الكود الكهربائي (SBC ٤٠١) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم (٧١٨) الخاص بالمطاعم.	
▪ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC ٦٠١) بما يشمل الفصول رقم (٩) و (٩٠٠-SECTION UM) الخاص بنظام الإضاءة. الإلتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي (SBC ٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١, ١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC ٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة. الإلتزام 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.	٢,٠,٩
الإلتزام 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.	٤,٠,٩
الإلتزام 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 (٦, ٣-٥٣) من كود البناء السعودي (SBC.٤٠١).	٥,٠,٩
الإلتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع للمطاعم والمطابخ المستقلة.	٦,٠,٩
الإلتزام 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	٧,٠,٩





من التلف.	
الإلتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC ٤٠١).	٨,٥,٩
الإلتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومضخة مكافحة الحريق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الإلتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.	٩,٥,٩
الإلتزام بالمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة بها وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.	١٠,٥,٩
في حالة المطاعم 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 الإلتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع (٣ أطوار ٢٣٠\٤٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز)، إلا إذا تطلب توفر جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.	١١,٥,٩
<b>متطلبات السلامة الكهربائية:</b>	٦,٩
يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدجة حسب (UL ١٣٦٣).	١,٦,٩
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدران).	٢,٦,٩
عدم استخدام التمديدات الكهربائية كبديل عن الأسلاك الدائمة.	٣,٦,٩
عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث أو السجاد وحمائتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.	٤,٦,٩
يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.	٥,٦,٩
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.	٦,٦,٩
يجب أن تكون التمديدات الكهربائية التي يتوتر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.	٧,٦,٩
يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.	٨,٦,٩
يجب ألا تقل مساحة مقطع سلك التوصيلة الكهربائية عن السعة المقدرة للجهاز الكهربائي المحمول.	٩,٦,٩
يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.	١٠,٦,٩
يجب توفير أغطية معتمدة لجميع علب التوزيع والمفاتيح والمآخذ الكهربائية ويحظر الكود استخدام العلب الكهربائية المكشوفة.	١١,٦,٩
يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA ٧٠).	١٢,٦,٩
يحظر استخدام المحولات متعددة المآخذ بكافة أنواعها ما لم تكن متوافقة مع متطلبات (NFPA ٧٠).	١٣,٦,٩
يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة للعيان مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room"	١٤,٦,٩
يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.	١٥,٦,٩





## ٧,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالأعمال الميكانيكية للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق هذا المشروع وفق الآتي:

١,٧,٩ يجب 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 البناء السعودي (SBC- ٦٠١).

٢,٧,٩ الإلتزام 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.

٣,٧,٩ الإلتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

٤,٧,٩ الإلتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

## ٨,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

١,٨,٩ تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.

٢,٨,٩ الإلتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC 0٠١) وخاصة الباب رقم (٤)، والجدول رقم (٤٠٣, ٣, ١, ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية المطاعم والمطابخ، والباب رقم (0) البنود رقم (0٠٧ و 0٠٨) متضمناً أنظمة المداخل والتهوية وطرد العادم المطلوبة في المطابخ التجارية والبنود رقم (٩١٧) متضمناً متطلبات معدات الطبخ.

٣,٨,٩ الإلتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وبالخصوص الفصل رقم (٢٨).

٤,٨,٩ يوصى بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠ KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٥,٨,٩ يجب 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 (SBC- ٦٠١).

## ٩,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

١,٩,٩ الإلتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

٢,٩,٩ الإلتزام بتوفير سلالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

٣,٩,٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (٢%) لتصريف مياه الأمطار ومياه الغسيل.

٤,٩,٩ عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الإرتداد كجلسات خارجية للمطاعم، ما لم يتم الترخيص بذلك.





## ١٠,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

### الإلتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٦٠١) والتي تشمل التالي:

١,١٠,٩ يجب الإلتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما يلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

٢,١٠,٩ الإلتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SB-٦٠١)، والفصل (٧٢٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

## ١١,٩ متطلبات الوصول الشامل:

١,١١,٩ استخدام اللوحات الإرشادية، كما يجب استخدام اللوحات التحذيرية من أخطار الحريق للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع.

٢,١١,٩ يجب تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد المناسبة لاستخدامهم سواء بالمواقف أو المنحدرات أو الفراغات المختلفة طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC ٢٠١)، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل الصادر عن مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.

٣,١١,٩ يجب الإلتزام باستخدام اللوحات الإرشادية في مجمعات المطاعم لتوجيه المرتادين طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩,١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

٤,١١,٩ يلزم تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمساعد بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC- ٢٠١)، مع الإلتزام بالأبعاد ومواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادر عن الوزارة.

٥,١١,٩ توفير ٥ % من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).

الحد الأدنى للموقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
١	٢٥-١
٢	٥٠-٢٦
٣	٧٥-٥١
٤	١٠٠-٧٦
٥	١٥٠-١٠١
٦	٢٠٠-١٥١
٧	٣٠٠-٢٠١
٨	٤٠٠-٣٠١
٩	٥٠٠-٤٠١
٢ % من مجموع المواقف	١٠٠٠-٥٠١
٢٠ موقفاً بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف موقف بعد ال ١٠٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠٠ موقف





- ١٢,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:**
- ١,١٢,٩** يجب الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-٨٠١) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم (٦٠٩) فيما يخص مداخن المطابخ، والبند رقم (٦١٠) فيما يخص تخزين زيوت الطهي والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ٢,١٢,٩** التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني التجارية طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-٨٠١) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ٣,١٢,٩** تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المالك، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٤,١٢,٩** الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ١٣,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:**
- ١,١٣,٩** يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٢,١٣,٩** يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- ١٤,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:**
- ١,١٤,٩** يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن ١٥٠٠ مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم).
- ٢,١٤,٩** يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٣,١٤,٩** طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن (٢٣ م).
- ٤,١٤,٩** 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.
- ٥,١٤,٩** يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ٦,١٤,٩** 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.
- ٧,١٤,٩** يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- ٨,١٤,٩** يجب ألا تقل المسافة من جميع الاتجاهات حول محيط حنفيات الحريق عن (٩٠ سم).
- ٩,١٤,٩** طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن (٢٣ م).
- ١٠,١٤,٩** طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- ١١,١٤,٩** تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
- ١٢,١٤,٩** صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ١٣,١٤,٩** أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
- ١٤,١٤,٩** أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ تتم صيانتها بشكل دوري.
- ١٥,١٤,٩** خاصية إيقاف إمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء متوفرة.





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

- ١٦,١٤,٩ نظام الرش الآلي.
- ١٧,١٤,٩ الأنابيب الرأسية وخرطوم المياه.
- ١٨,١٤,٩ نظام الإنذار من الحريق.
- ١٩,١٤,٩ أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- ٢٠,١٤,٩ لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ٢١,١٤,٩ الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والتصاميم وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ٢٢,١٤,٩ أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- ٢٣,١٤,٩ أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
- ١٥,٩ تأمين إسعافات أولية:**
- على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.
- ١٦,٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية:**
- ١,١٦,٩ استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعقمة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
- ٢,١٦,٩ يحظر استخدام الأشجار الطبيعية المقطوعة باستثناء إذا كان الموقع محمي بمرشات حريق.
- ٣,١٦,٩ في حال تم استخدام الديكورات والفواصل القابلة للاحتراق يجب أن تكون ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ١٧,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:**
- ١,١٧,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,١٧,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٧,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,١٧,٩ يجب أن تكون شفاطات ومراوح ودكتات الطبخ نظيفة.
- ٥,١٧,٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور.
- ٦,١٧,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٧,١٧,٩ يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.
- ١٨,٩ اشتراطات الأعمال الصحية:**
- ١,١٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-V-١) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (٤٠٣,١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والبنود رقم (٤٠٩) الخاصة بغسالات الصحون ورقم (٤١٣) الخاصة بوحدات التخلص من فضلات الطعام، والجدول رقم (٧٠٩,١) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية، والبنود رقم (١٠٠٣,٣) متضمناً متطلبات فواصل الشحوم في المطابخ.
- ٢,١٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-V-٢).
- ٣,١٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-P-١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) ، والجدول رقم (٢٩٠٢,١).
- ٤,١٨,٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بلدية محافظة الخفجي)

- ١٩,٩ متطلبات المواد الخطرة:**
- ١,١٩,٩** يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن ٢ كجم او ٢ لتر بإحدى الطرق التالية:
- أ. لا تقل مسافة الفصل بينهما عن ٦م.
  - ب. تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل إرتفاعه عن ٤٥ سم بين هذه الحاويات.
  - ج. وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
  - د. وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.
- ٢,١٩,٩** يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- ٣,١٩,٩** يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.
- ٤,١٩,٩** يمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز.
- ٥,١٩,٩** عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض الصيانة أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد، سعتها عن (٧,٠٨ م) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن ١٨ كج عند درجة الحرارة والضغط العادية.
- ٦,١٩,٩** عدم وجود مصادر اشتعال.
- ٧,١٩,٩** التهوية المناسبة.
- ٨,١٩,٩** وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
- ٩,١٩,٩** بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
- ١٠,١٩,٩** ألا تتجاوز الكمية الإجمالية للمواد الخطرة المخزنة أو المعروضة عن الكميات المحددة سواء كانت مواد صلبة غير قابلة للاشتعال أو مواد سائلة غير قابلة للاشتعال أو الاحتراق (Table 0-03, 11).
- ١١,١٩,٩** يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
- أ. إذا كانت البطارية مفصولة.
  - ب. كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (١٩ لتر) (أيهما أقل) .
  - ج. خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
  - د. عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
- ١٢,١٩,٩** في حال توفر الرافعات الشوكية ومنظفات الأرضيات والمعدات المماثلة التي تعمل بالطاقة يجب مراعاة الآتي:
- أ. أن تكون أجهزة شحن البطاريات من نوع معتمد.
  - ب. توفير تهوية معتمدة في مناطق شحن البطاريات.
  - ج. توفير طفاية حريق لا تقل كفاءتها عن (A.٢٠-B:C-E) ضمن مسافة (٦) متر من شاحن البطارية.
  - د. أن يتم تزويد الرافعات الشوكية والشاحنات والمعدات المماثلة بالوقود السائل أو غاز البترول المسال أو الهيدروجين خارج المبنى أو في المناطق المعتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
  - هـ. ان يتم إجراء الإصلاحات التي تستخدم اللهب المكشوف أو اللحام بالإضافة الى الإصلاحات في أنظمة الوقود والأنظمة الكهربائية في مواقع معتمدة خارج المبنى أو في مناطق معتمدة خصيصاً لهذا الغرض.
- ١٣,١٩,٩** في حال استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز أن تكون ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.





## كراسة الشروط ومواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي بلدية محافظة الخفجي)

- ١٤,١٩,٩ يمنع تخزين أو استخدام أجهزة التدفئة الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز في الأماكن التالية.
- أ. داخل أي إشغال في حال كانت متصلة بأنبوبة الغاز.
  - ب. داخل الخيام أو المظلات.
  - ج. في الشرفات الخارجية.

### ٢٠,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١,٢٠,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي العام (٢٠١- SBC) (للفئة AP) من استخدامات المطاعم، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- ٢,٢٠,٩ 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.
- ٣,٢٠,٩ 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.
- ٤,٢٠,٩ 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.
- ٥,٢٠,٩ 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.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الخفجي)

## المرفقات





كراسة الشروط ومواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى  
بلدية محافظة الخفجي)

١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة الخفجي  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل مطعم ومقهى في مدينة الخفجي 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 مدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

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

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

العنوان:

.....  
.....

التاريخ

التوقيع

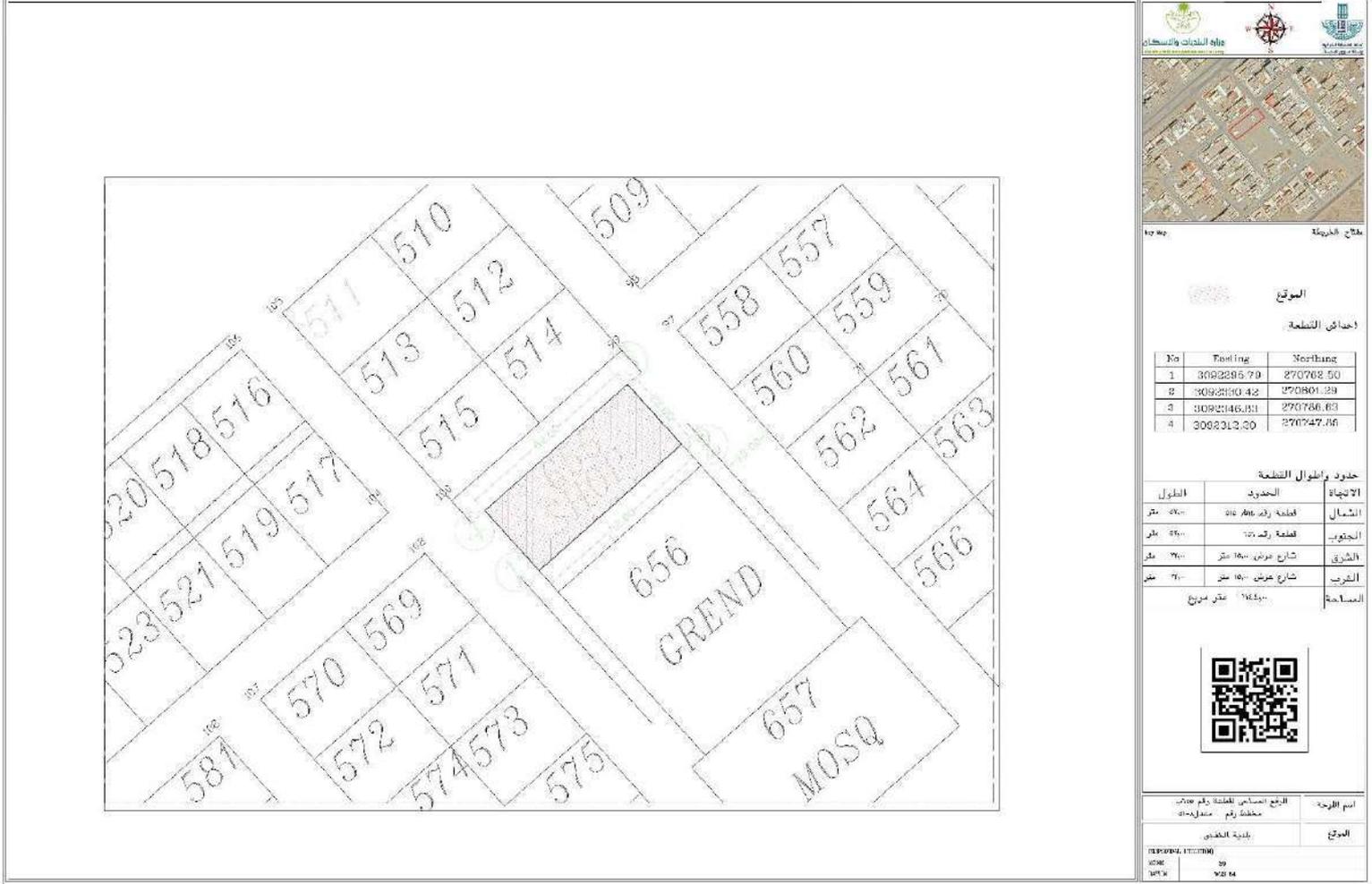




أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

## كراسة الشروط والمواصفات (إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بلدية محافظة الخفجي)

٢,١٠ الكروكي المساحي للموقع:



الموقع

أحداث النقطه

No	Feeling	Northing
1	309285.70	270768.50
2	309280.42	270801.39
3	3092146.11	270766.63
4	3092312.00	270747.66

حدود وانطوال النقطه

الطول	الحدود	الاتجاه
400 متر	قطعة رقم 656	الشمال
400 متر	قطعة رقم 657	الجنوب
400 متر	شارع عرض 160 متر	الشرق
400 متر	شارع عرض 160 متر	الغرب

المساحة: 1600 متر مربع





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى  
بلدية محافظة الخفجي

## كارت الوصف:

بيانات الموقع			
-	اسم الحي	الخفجي	اسم البلدية
أرض فضاء	حالة الموقع	٨/٥١ معدل	رقم المخطط
تجاري	النشاط المقترح	ب-٦٥٥	رقم القطعة
ت-٢ - تجاري	رمز الاستخدام	مطعم ومقهى	النشاط الاستثماري
٤٨, ٦٧-٤١٧	خطوط الطول	٢٧, ٩٣٦٢٥٠	دوائر العرض
	٢م ١١٤٤, ٠٠		المساحة م٢
		<a href="https://maps.app.goo.gl/DKPrceeGrMeXVBmi9">https://maps.app.goo.gl/DKPrceeGrMeXVBmi9</a>	رابط الموقع

## الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	قطعة رقم ٥١٤ وقطعة رقم ٥١٥	٥٢, ٠٠ م
جنوبا	قطعة رقم ٦٥٦	٥٢, ٠٠ م
شرقا	شارع عرض ١٥, ٠٠ م	٢٢, ٠٠ م
غربا	شارع عرض ١٥, ٠٠ م	٢٢, ٠٠ م

## صورة المستكشف الجغرافي



## المصور الفضائي





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى  
بلدية محافظة الخفجي)

٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

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





٤,١٠

### إقرار من المستثمر:

#### يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري لمشروع المطعم والمقهى 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.
- اطلع على لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اطلع على لأئحة الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- اطلع على لأئحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- الإلتزام بدليل المداخل للأنشطة التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ.
- الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





## 0,1٠ نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم، الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان: .....

هاتف: .....

فاكس: .....

ص.ب: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

البريد الإلكتروني: .....

2. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الثاني" بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر: .....

رقم المبنى: .....

اسم الشارع: .....

الحي: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

الهاتف: .....

فاكس: .....

البريد الإلكتروني: .....

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطاءه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/١/٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر





لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.  
وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: 2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. 3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. 4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية	المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: 1. وثيقة العقد الأساسية (العقد). 2. الكراسة. 3. محضر تسليم العقار. 4. العطاء رقم ..... بتاريخ..... وجميع مرفقاته. 5. إشعار الترسية رقم ..... وتاريخ..... 6. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابة على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. 7. الضمان البنكي. 8. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد- إن وجدت. 9. سجل تجاري ساري المفعول. 10. الرقم الضريبي. 11. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. 12. شهادة الالتزام بالسعودة. 13. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. 14. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. 15. نسخة من الإعلان. 16. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. 17. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى  
بلدية محافظة الخفجي)

لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	البند الرابع						
وصف العقار	وصف العقار: المدينة: الحي: اسم الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة:						
المساحة الإجمالية: متر مربع مساحة المباني:	حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية: متر مربع مساحة المباني:						
البند الخامس	الغرض من العقد						
	الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.						
البند السادس	مدة العقد						
	مدة العقد ( ) سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.						
البند السابع	قيمة العقد وآلية الدفع						
	١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية الممنوعة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهره في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).						
	<table border="1"><thead><tr><th>رقم الدفعة</th><th>تاريخ الدفعة</th><th>مبلغ الدفعة</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>	رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة			
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة					
البند الثامن	إلتزامات المستثمر						
	١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.						





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بلدية محافظة الخفجي

كراسة الشروط ومواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى  
بلدية محافظة الخفجي)

<p>٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.</p> <p>٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.</p> <p>٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.</p> <p>٦ - سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية.</p> <p>٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p> <p>١٠- ضمان ما يظهر في المياني والمنشآت التي أنشأها وفقاً للكراسة من تدهم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التدهم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.</p>	
<p><b>البنود التاسعة</b></p>	<p><b>المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار</b></p>
<p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (1) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>	
<p><b>البنود العاشرة</b></p>	<p><b>الرقابة على تنفيذ العقد</b></p>
<p>للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لأختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>	
<p><b>البنود الحادية عشر</b></p>	<p><b>التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد</b></p>
<p>١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p> <p>٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتزامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.</p>	





البند الثاني عشر	فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد
	<p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <p>١- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمسررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.</p> <p>٢- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٣- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٤- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.</p> <p>٥- وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.</p> <p>٦- إذا أمّلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيته اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.</p> <p>٧- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أي من ذلك أثناء تنفيذ العقد.</p> <p>٨- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p>ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p>رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.</p>
البند الثالث عشر	تعديلات العقد
	لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.
البند الرابع عشر	النظام واجب التطبيق
	يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات  
بإدارة محافظة الحفجي

كراسة الشروط والمواصفات  
(إنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهي  
بلدية محافظة الحفجي)

البند الخامس عشر	الإخطارات والمراسلات
	١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد. ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستلم استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره النظامية.
البند السادس عشر	الخلافاً بين الطرفين
	المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.
البند السابع عشر	نسخ العقد
	حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

