

كراسة الشروط والمواصفات

ترميم وتشغيل وصيانة

مطعم ومطبخ ومقهى على القطعة رقم (١١٦٦)

منطقة (أ) المخطط رقم (١/٣٢٦)

بحي الدانة الشمالية بالظهران

بمساحة (١,٢٤٣ م٢)

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحدي الطرق الآتية :

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

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

فهرس المحتويات:

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 إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٠
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١٠
	٢ / ٣ لغة العطاء	١٠
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١٠
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٠
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١١
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١١
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١١
	٨ / ٣ الضمان	١٢
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٢
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٢
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٤
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٤
	٣ / ٤ معاينة الموقع	١٤
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٥
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٥
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٥
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٥
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٥
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٥
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٦
	١ / ٦ الترسية والتعاقد	١٦
	٢ / ٦ تسليم الموقع	١٦
٧	الاشتراطات العامة	١٧
	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	١٧
	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	١٧
	٣ / ٧ تنفيذ الاعمال	١٧
	٤ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	١٧
	٥ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	١٨
	٦ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٨
	٧ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية	١٨

١٨	٨ / ٧	ضريبة القيمة المضافة
١٩	٩ / ٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة
١٩	١٠ / ٧	متطلبات الأمن والسلامة
١٩	١١ / ٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد
٢٠	١٢ / ٧	أحكام عامة
٢١	٨	الاشتراطات الخاصة
٢١	١ / ٨	مدة العقد
٢١	٢ / ٨	فترة الترميم والتجهيز
٢١	٣ / ٨	النشاط الاستثماري المسموح به
٢١	٤ / ٨	التجهيزات
٢٢	٥ / ٨	حدود مزاوله النشاط
٢٢	٦ / ٨	العاملون بالمشروع
٢٣	٧ / ٨	اشتراطات التشغيل والصيانة
٢٥	٨ / ٨	اللوحات الإعلانية والداخلية
٢٦	٩ / ٨	الاشتراطات الصحية
٢٦	١٠ / ٨	اشتراطات اللوائح البلدية
٢٦	١١ / ٨	أعمال التجديد للمشروع
٢٦	١٢ / ٨	الاشتراطات الأمنية
٢٧	١٣ / ٨	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة
٢٧	١٤ / ٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة
٢٧	١٥ / ٨	تأمين إسعافات أولية
٢٧	١٦ / ٨	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية
٢٧	١٧ / ٨	الغرامات والجزاءات البلدية
٢٨	٩	الاشتراطات الفنية
٢٨	١ / ٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
٢٨	٢ / ٩	ترميم وصيانة وتجديد المطعم والكافية
٣٠	٣ / ٩	الاشتراطات الكهربائية
٣٠	٤ / ٩	المورد المائي
٣١	٥ / ٩	اشتراطات الأعمال الصحية
٣١	٦ / ٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق
٣٢	٧ / ٩	اشتراطات التهوية
٣٢	٨ / ٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ
٣٣	١٠	المرفقات
٣٣	١ / ١٠	نموذج العطاء
٣٤	٢ / ١٠	المخطط العام للموقع
٣٥	٣ / ١٠	محضر تسليم العقار
٣٦	٤ / ١٠	إقرار من المستثمر

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٥	صورة إثبات العنوان الوطني.		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.		
٧	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٨	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من كتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقع من المستثمر.		
١٣	الرقم الضريبي للمنشأة.		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو يكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد ويحق للجنة طلب تمديد من الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد ترميمه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد (ترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومطبخ ومقهى على القطعة رقم (١١٦٦) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/٣٢٦) بحي الدانة الشمالية بالظهران).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المطاعم	مكان لإعداد الوجبات الغذائية للرواد، ويمكن تناول تلك الوجبات داخل صالة الطعام الملحق بالمطعم والمعدة لهذا الغرض، ويمكن تناولها خارج المطعم.
الكافية/الكافتيريا	مكان مجهز يُعد فيه الشطائر والوجبات الخفيفة بما فيها السندويشات ويقدم المشروبات الساخنة والباردة.
المقهى/الكوفي شوب	مكان مُجهز يُقدم فيه المشروبات الباردة والساخنة والمشروبات الغازية بأنواعها المختلفة (القهوة - الشاي) وتناول الحلويات، أو تدخين النرجيلة أو الشيشة.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات لهذا النشاط.
صحة الغذاء	اتباع الأساليب الضرورية للتأكد من سلامة الغذاء من الناحية الصحية.
المشروبات الساخنة	المشروبات المحضرة من محلول سكري (سكر + ماء ساخن) مضاف إليه واحد أو أكثر من المواد التالية (شاي - قهوة - حليب).
المثلجات الغذائية	مُنتجات محلاه يتم تحضيرها بالتجميد خلال التقليب لخليط مبستر من مستحلب الدهن والبروتين مع مكونات ومواد أخرى (مثلجات قشديه مثلجات حلبيية...).

سلامة الغذاء	مأمونية الغذاء وخلوه من أي مصدر خطر، أو مضر خلال مراحل السلسلة الغذائية إلى أن يصل إلى المستهلك.
صلاحية الغذاء	ضمان أن يكون الغذاء محتفظاً بكامل خواصه الظاهرية والحسية من تاريخ إنتاجه وحتى تاريخ انتهائه، ويكون مقبولاً للاستهلاك الآدمي.
جودة الغذاء	درجة تميز الغذاء أو خصائصه اللازمة لتلبية حاجة المستهلك وترغيبه فيه أو جعله مقبولاً لديه، أو التي تحقق متطلبات المواصفات القياسية أو القواعد الفنية للجودة التي تعتمد عليها الهيئة.
فساد الغذاء	أي تغير يحدث في الغذاء ويؤثر على خواصه، مما يؤدي إلى رفضه من قبل المستهلك أو استبعاده من قبل الجهات الرقابية لعدم مطابقته للمواصفات الخاصة بشروط جودة وسلامة الغذاء.
التطهير	عملية تستخدم للتخلص أو خفض أعداد الميكروبات للحدود المسموح بها على الأسطح أو معدات الغذاء وغيرها، باستخدام الوسائل الفيزيائية أو الكيميائية.
التعقيم	القضاء على جميع أشكال الحياة الميكروبية بما فيها الأبواغ البكتيرية باستخدام الوسائل الفيزيائية أو الكيميائية.
الاشتراطات الصحية	مجموعة الضوابط الواجب توافرها في المنشآت الغذائية التي لها علاقة بإنتاج المواد الغذائية.
التجهيزات	الاحتياجات اللازمة للمنشأة والتي تتلاءم وطبيعة نشاطها لمزاولة عملها.
المعدات	الأوعية والأواني والآلات والأدوات والسلع التي تستخدم في إعداد الطعام.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى 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 (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها ، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي ، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة 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

١. مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومطبخ ومقهى على القطعة رقم (١١٦٦) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/٣٢٦) بحي الدانة الشمالية بالظهران، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- أو مركز التميز الاستثماري: واتس (+٩٦٦ ٥٠٠٣٩٨٥٥٢) - ايميل (Inv@momra.gov.sa).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٢. وصف العقار

النشاط			
مطعم ومطبخ ومقهى			
رقم القطعة	١١٦٦	رقم المخطط	١/٣٢٦ منطقة (أ)
بيانات الموقع	اسم البلدية	الظهران	اسم الحي
اسم البلدية	الظهران	اسم الحي	الدانة الشمالية
مساحة الموقع	(٢٦٤٣ م ^٢) (ألف ومائتان وثلاثة وأربعون متراً مربعاً)		
نوع الموقع:	قائم (أعمال ترميم شاملة وتشغيل وصيانة)		
حدود الموقع	شمالاً	ساحة خضراء يليه شارع عرض ٢٠ متر بطول ٥٠ متر	شرقاً
	جنوباً	شارع عرض ١٠ متر بطول ٥٠ متر	غرباً
إحداثيات الموقع	٢٦.٣٣٧٣٠١٦ ٥٠.١٤٦٣٧١٩٣		

المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠)

<https://maps.app.google/XIRuaSZbkGcq9zx49>



تعليمات هامة لمقدمي العطاء والمستثمر:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والتنظيمية للموقع.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إكافيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- على المستثمر الالتزام بعدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع أو المجاورين أثناء عملية الترميم والصيانة للموقع ويلتزم بإرجاع الشيء إلى أصله وإصلاح أي تلفيات نتيجة عملية الترميم وذلك على حسابه الخاص دون تحمل الأمانة أية تكاليف أيأ كانت.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- يسمح بإقامة نشاط المطعم أو المطبخ أو المقهى أو أي منهم بشرط موافقة البلدية والأمانة وحسب ما يتناسب مع المبنى وأعمال الترميمات الشاملة.

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل المطاعم والمطابخ والمقاهي وما في كمها ومنشآت تقديم الغذاء الدخول في هذه المنافسة 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.

٢ / 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 فعلي مقدم العطاء الالتزام 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 غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

■ أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦)

■ تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

٤ / ٣ موعّد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يكون موعّد تقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعّد المحدّد بالإعلان بالجريدة الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ يُقدّم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كلّ المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدّم العطاء في يوم وموعّد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم 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 على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر بمنطقة الشرقية وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوم) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان البنكي 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١٠ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية :-

١ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٤ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

- ٥/١٠/٣ صورة من اثبات العنوان الوطني.
- ٦/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقا للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٧/١٠/٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٨/١٠/٣ سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
- ٩/١٠/٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠/١٠/٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ١١/١٠/٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٢/١٠/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، وصورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٣/١٠/٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١١ / ٣ **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.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

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

٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

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

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر 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.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١/٦ يجوز للأمانة 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 وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للترميم والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة.

٣ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٣ / ٧ أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢ / ٣ / ٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٤ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ تلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢ / ٤ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٣ / ٤ / ٧ بعد الانتهاء من أعمال الترميم والصيانة والتجهيز للموقع أن يقوم بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٤ / ٤ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.

٥/٤/٧ للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على الموقع.

٥/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مطعم ومطبخ ومقهى) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

٦/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبrome بين المستثمر والمستأجرين من الباطن (إن وجدت) بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١/٧/٧ تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر، كما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.

٢/٧/٧ يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي كل (٥) خمس سنوات، وذلك بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد، ويحسب على قيمة آخر إيجار.

٨/٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة 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 سدادها.

الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

٩ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء أو فسخ العقد ، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض ، وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

١٠ / ٧ متطلبات السلامة والأمن: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٠ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص ، أو الأعمال ، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١٠ / ٧ عدم شغل الطرق ، أو إعاقة الحركة المرورية ، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٠ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة ، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل ، أو تلحق بالمارة أو المركبات ، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل ، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات ، أو أي تكاليف أخرى ، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٤ / ١٠ / ٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة ، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٥ / ١٠ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.
- ٦ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) (أو المجاورين ، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها ، مع ضرورة إشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١١ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات للأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإقامتها بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر في كل ما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على

الأ تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

١٢/٧ أحكام عامة:

- ١/١٢/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٢/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٣/١٢/٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات وتحديثات.
 - لائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠هـ - ٢٠١٩م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩هـ والمعمم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- ٤/١٢/٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨. الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٥ سنوات) (خمس عشرة سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتُحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢ / ٨ فترة الترميم والتجهيز:

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (٥٪) (خمس في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والترميم، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر ترميم وصيانة المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو (مطعم ومطبخ ومقهى "كوفي شوب") ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

أخذ الموافقات والتصاريح اللازمة:

- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح من المديرية العامة للدفاع المدني.
- يلتزم المستثمر بأخذ الموافقات من الجهات المختصة وذات العلاقة.

٤ / ٨ التجهيزات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٤ / ٨ توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٢ / ٤ / ٨ تزويد الثلاجات بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ٣ / ٤ / ٨ تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٤ / ٤ / ٨ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن 120 لتراً.
- ٥ / ٤ / ٨ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 60 سم لكل 50 متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- ٦ / ٤ / 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 والأنثيمون.

٧/٤/٨ في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن 50 سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.

٨/٤/٨ تُبنى 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.

٥/٨ حدود مزاولة النشاط:

يمنع منعاً باتاً مزاولة أي نشاط خارج حدود الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات، وفي حال رغبة المستثمر باستغلال المساحة المحيطة بالموقع كجلسات خارجية له فيلتزم بتقديم خطاب رسمي موضح فيه طلب إقامة الجلسات والتقيد بما تقرره الأمانة سواء كان برفض الطلب لعدم وجود مساحة الكوفي 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.

٦/٨ العاملون بالمشروع: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٦/٨ يجب على العاملين ارتداء الزي الموحد الخاص بالعمل وأن يكون نظيف وموضح عليه اسم العامل واسم المحل ويكتفى في حال تم تعليق العامل بطاقة تعريفية له.

٢/٦/٨ يجب حصول جميع العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.

٣/٦/٨ يمنع منعاً باتاً تجربة أو تشغيل الأرجيلة أو الشيشة للعميل، ويمكن الاستعاضة بالأجهزة الكهربائية المخصصة للإشغال، ويجب على معدي الشيشة والأرجيلة الالتزام بلبس القفازات والكمامات.

٤/٦/٨ تطبيق أعلى معايير الصحة والنظافة الشخصية للعاملين، ويمنع السكن والنوم داخل المحل/الموقع.

٥/٦/٨ إيقاف أي عامل عن العمل تظهر عليه أعراض مرضية، ولا يعود للعمل إلا بعد زوال المرض، ويجب إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على أي من العمال.

٦/٦/٨ التأكيد على العاملين بغسل الأيدي بشكل مستمر ودائم مباشرة في جميع الأوقات عند الحاجة للعمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمسك

- ٧/٦/٨ إلزام جميع العاملين بحسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر، وارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
- ٨/٦/٨ حصول جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية، والتزام العاملين بالامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- ٩/٦/٨ يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- ١٠/٦/٨ حصول جميع العاملين بالمشروع والنشاطات القائمة بها ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٥/٥٤٧١/وف) في ١١/١٠/١٤١٣هـ.

٧/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٢/٧/٨ أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣/٧/٨ عمل برنامج صيانة وقائية لشبكة تمديدات المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز.
- ٤/٧/٨ يجب على المنشأة ضمان سلامة المنتج، والتأكد على عدم تعرضه للمخاطر أثناء عمليات الصيانة، وتسجيل التدابير الخاصة بالصيانة وحفظها.
- ٥/٧/٨ أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٦/٧/٨ المحافظة المستمرة على نظافة المبنى.
- ٧/٧/٨ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- ٨/٧/٨ فحص جميع التوصيلات والألعاب والآلات الكهربائية دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).

- ٩ / ٧ / ٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- ١٠ / ٧ / ٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- ١١ / ٧ / ٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومراقبته بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ١٢ / ٧ / ٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- ١٣ / ٧ / ٨ العناية بنظافة المبنى بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وان يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها.
- ١٤ / ٧ / ٨ العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات.
- ١٥ / ٧ / ٨ تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ١٦ / ٧ / ٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أن وجد أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.
- ١٧ / ٧ / ٨ أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.
- ١٨ / ٧ / ٨ يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً. تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب. لا يحق للمستثمر لأي سبب من الأسباب الصرف للبحر. يحق للأمانة في حال اكتشفت أن الموقع يصرف إلى البحر، إيقاف عمله وتغريم المستثمر بما تراه مناسباً.
- ١٩ / ٧ / ٨ أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
- ٢٠ / ٧ / ٨ أن تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز الأطعمة والمشروبات والطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ومن مواد غير قابلة للصدأ.

- ٢١ / ٧ / ٨ توفير العدد المناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية سواء الأولية او المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة بالتبريد أو التجميد.
- ٢٢ / ٧ / ٨ توفير مراوح الشفط في أماكن تحضير الطعام بالعدد والحجم المناسبين.
- ٢٣ / ٧ / ٨ تحفظ الأدوات والإطباق والأواني بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الغلق تستخدم الأكواب (الكاسات) الورقية أو الزجاجية في الشرب.
- ٢٤ / ٧ / ٨ توفير الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين.
- ٢٥ / ٧ / ٨ تستخدم الأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود.
- ٢٦ / ٧ / ٨ أن تزود بالعدد اللازم من الأرفف المعدنية (مدهونة بطلاء مناسب لمنع ظهور الصدأ) على أن يكون أخفض رف يرتفع عن سطح الأرض بمقدار 20 سم على الأقل.
- ٢٨ / ٧ / ٨ تخزين ونقل المواد الغذائية تحت ظروف تمنع تلوثها أو فسادها أو تلف العبوات وان ترص بطريقة منتظمة وغير مكدسة لتسهيل عملية المراقبة.
- ٢٩ / ٧ / ٨ مراعاة عدم وجود مصادر للرطوبة داخل المبنى حتى لا تؤثر على صلاحية المواد الغذائية.
- ٣٠ / ٧ / ٨ تنظيف وتطهير وتعقيم المعدات والأدوات والمباني لتوفير بيئة صحية آمنة، وتنظيف وتخزين جميع أدوات التنظيف بصورة سليمة بعد الاستخدام.
- ٣١ / ٧ / ٨ تُغسل وتُجفف الأواني والأوعية بين الاستخدامين أو عند الاقتضاء، وتخزن في وضع مقلوب في الخزائن المخصصة لهذا الغرض، على أن يتم شطفها قبل الاستخدام مباشرة.

٨ / ٨ اللوحات الإعلانية والداخلية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٨ / ٨ اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٢ / ٨ / ٨ يجب وضع لوحة بجوار مدخل المحل توضح أوقات العمل الرسمية.
- ٣ / ٨ / ٨ وضع ملصق (QR) في واجهة المحل يوضح بيانات الرخصة.
- ٤ / ٨ / ٨ يجب تركيب لوحة يعلن فيها جميع أسعار الخدمات المقدمة وتكون في منطقة الاستقبال، أو تكون مقرونة بقائمة الطلبات "Menu".
- ٥ / ٨ / ٨ يجب وضع ملصق توفير وسائل الدفع الإلكتروني في واجهة البوابة الخارجية.
- ٦ / ٨ / ٨ يجب تركيب لوحة توضح أرقام البلاغات والطوارئ.

٩ / ٨ الاشتراطات الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٩ / ٨ الاشتراطات الصحية والتي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمناطق العمرانية والمناطق السكنية.
- بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها وتداولها وحفظها.

٢ / ٩ / ٨ تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثه وتحديثاتها فيما يتعلق ب (COVID-19)، وفايروس كورونا المتحور.

٣ / ٩ / ٨ تطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٠ / ٨ الالتزام باشتراطات اللوائح البلدية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٠ / ٨ كافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم والمطابخ وما في حكمها، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها والصادرة من وزارة البلديات والاسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٢ / ١٠ / ٨ الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمحدثه بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠هـ.

١١ / ٨ أعمال التجديد للمشروع:

يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال التشطيبات للمشروع من دهان أو طلاء وترميمات أو غيرها، ولا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق في أعمال التشطيبات.

١٢ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٢ / ٨ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢ / ١٢ / ٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ.

٣ / ١٢ / ٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

١٣ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

يراعي في المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويلتزم 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-201)، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

١٤ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٤ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع، وتحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).

٢ / ١٤ / ٨ عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

١٥ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

يلتزم المستثمر بتوفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالمواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة، والأربطة الطبية، والقطن والشاش، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح الأخرى.

١٦ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة التأثيرات المرورية الناتجة في حال طلب الأمانة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.

١٧ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن المخالفة الحقة في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩. الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISO) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والأماكن وتحديثاتها وملاحقها
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	◆ كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) ◆ Saudi Construction Code (SBC 301-306) ◆ Saudi Electrical Code (SBC-401) ◆ Saudi Mechanical Code (SBC-501) ◆ Saudi Energy Code (SBC-601) ◆ Saudi Sanitary Code (SBC-701-702) ◆ Saudi Fire Code (SBC-801)

٢ / ٩ ترميم وصيانة وتجديد المطعم والكافية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٢ / ٩ ترميم وصيانة وتجديد المطعم بما يمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة وآمنة طبقاً لاشتراطات البلدية وإدارة الدفاع المدني وكافة الجهات ذات العلاقة، ولا يسمح باستخدام المواد الكيميائية المصنعة أو الغير مقاومة للحرائق عند ترميم وتجديد بعض العناصر الإنشائية المطعم والكافية.
- ٢ / ٢ / ٩ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.
- ٣ / ٢ / ٩ تشطيب الأرضيات من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية، وتكون أرضية المبنى ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر.

- البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- ٤/٢/٩ ترميم جميع التشققات في المبنى لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
- ٥/٢/٩ تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو ما مثله من حيث الجودة أو المظهر.
- ٦/٢/٩ تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.
- ٧/٢/٩ تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ومنع تراكم الملوثات.
- ٨/٢/٩ تدهن الأسقف بطلاء زيتي مناسب، فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.
- ٩/٢/٩ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.
- ١٠/٢/٩ تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- ١١/٢/٩ تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.
- ١٢/٢/٩ تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.
- ١٣/٢/٩ تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلّى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمنيوم والزجاج.
- ١٤/٢/٩ تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- ١٥/٢/٩ تناسب الإضاءة بصالة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.
- ١٦/٢/٩ يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.
- ١٧/٢/٩ تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

٣ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) والتأكيد على توافر
الاشتراطات التالية:

- ١ / ٣ / ٩ تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.
- ٢ / ٣ / ٩ أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
- ٣ / ٣ / ٩ تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
- ٤ / ٣ / ٩ تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.
- ٥ / ٣ / ٩ تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامات التصنيع،
ونوعيات المفاتيح الأتوماتيكية، والمكونات الأخرى.
- ٦ / ٣ / ٩ تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصق الكهربائي.
- ٧ / ٣ / ٩ تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.
- ٨ / ٣ / ٩ يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى 15 أمبير) ومآخذ
القوى (للأحمال أعلى من 15 أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.

٤ / ٩ المورد المائي: يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- ١ / ٤ / ٩ المياه الصالحة للشرب: يلتزم المستثمر بما يلي:
 ١. توفير إمداد مائي من مورد عمومي للمياه، أو من مصدر مأمون صحياً، بكميات كافية تحت ضغط ودرجة حرارة مناسبين، ويكون بعيداً عن أي مصدر من مصادر التلوث "خاصة الصرف الصحي"، وصالحاً للاستهلاك الآدمي وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
 ٢. توفير مرافق ملائمة لتخزين وتوزيع المياه مثل: الخزانات الأرضية، أو العلوية التي تؤخذ منها المياه، من خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن أو الصلب غير قابل للصدأ، أو البلاستيك وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
 ٣. تكون الخزانات الأرضية مصممة من مادة غير ممتصة أو منفذة للمياه، وغير قابلة للصدأ، ملساء خالية من التشققات، والتآكل والتصدعات، سهلة التنظيف والتطهير والتعقيم.
 ٤. تكون الخزانات الأرضية بعيدة عن شبكة الصرف الصحي بمسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار، وبارتفاع عن خزان الصرف الصحي بمقدار لا يقل عن متر، وعلى بعد عشرة أمتار عن خزان الصرف الصحي "البيرة" مع وضع علامة مميزة عليها، حتى لا تكون عرضة للتلوث.
 ٥. تكون الخزانات العلوية من الفيبر جلاس أو من مواد غير قابلة للصدأ، ذات تصميم يسمح بتنظيفه وتطهيره وتعقيمه، وتكون محكمة الغلق مع وضع أقفال عليها، لتحقيق الأمن الصحي.

٦. يجب الحفاظ على نظافة الخزانات الأرضية والعلوية، ومراقبتها بشكل دوري، والاحتفاظ بسجلات للضوابط المستخدمة.

٢/٤/٩ المياه غير الصالحة للشرب (في حال وجودها): يلتزم المستثمر بما يلي:

١. كل المياه غير الصالحة للشرب المستخدمة في تخفيف السوائل المصرفة، أو إنتاج البخار أو مكافحة الحريق أو أغراض الغسل والتنظيف أو أي أعمال أخرى شبيهة، يتم نقلها عبر أنابيب كافية مفصولة تماماً عن تلك الناقلة للمياه الصالحة للشرب بدون أية وصلات مستعرضة فيما بينها أو أي إمكانية لتسرب المياه غير الصالحة للشرب إلى أنابيب المياه الصالحة للشرب، ويجب أن تُحدد هذه الأنابيب بوضوح تام وذلك بطلائها بألوان خاصة.
٢. استخدام المياه غير الصالحة للشرب في الاستخدامات المسموح بها فقط.

٥/٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

- ١/٥/٩ يُزود المحل بشبكة صرف داخلية تتوافق مع المواصفات الفنية المعتمدة، على أن يتم التخلص من المياه العادمة والصرف الصحي بطريقة لا تسمح بتلوث الأغذية ومصادر المياه.
- ٢/٥/٩ في حال عدم وجود شبكة صرف صحي تُصمم وتُنشأ بيارة للصرف خارج مبنى المحل أو الكوفي يتناسب حجمها مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف الكوفي، على أن تُفرغ بانتظام كلما اقتضت الحاجة.
- ٣/٥/٩ تُصنع خطوط التصريف من مواد لا تتأثر بالأحماض أو الأملاح أو أي مادة تستخدم، وبحجم يسمح بالتخلص من الأحمال القصوى للكوفي، ومزودة بخزانات ترسيب، للتخلص من الفضلات الصلبة قبل تسريب المياه على الشبكة العمومية للصرف الصحي.
- ٤/٥/٩ تركيب مصائد الدهون والزيوت أو أجهزة آلية لإزالتها وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة، على أن تنظف دورياً.
- ٥/٥/٩ ألا يحتوي المحل بداخله على مواسير سقوط، أو مدادات صرف، أو أكواع مراحيض، مع عدم وجود غرف تفتيش بجوار أو أمام أحد أبواب المحل، لتجنب الطفح لمنع التلوث.
- ٦/٥/٩ لمنع السريان العكسي لمياه الصرف الصحي من خلال التوصيلات المقاطعة، فإنه يجب تثبيت أجهزة منع الارتجاع (الفراغات الهوائية أو أجهزة منع التفريغ الهوائي) حسب حاجة العمل.

٦/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٦/٩ استخدام مواد إنشاء لمسار السيارات وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- ٢/٦/٩ تركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

- ٣ / ٦ / ٩ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي مبنى البوفيه.
- ٤ / ٦ / ٩ يراعى عند تركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٥ / ٦ / ٩ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- ٦ / ٦ / ٩ تأمين طفايات حريق من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ٧ / ٦ / ٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٨ / ٦ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801).
- ٩ / ٦ / ٩ التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-801) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ١٠ / ٦ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٧ / ٩ التهوية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٧ / ٩ تزويد منطقة التخزين بتهوية طبيعية، صناعية أو كليهما: لمنع ارتفاع درجة الحرارة عن (٢٥°).
- ٢ / ٧ / ٩ أثناء تصميم التهوية وتكييف الهواء يجب الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (SBC501) الباب (4) وكود البناء السعودي (SBC201) الفصل (28).
- ٣ / ٧ / ٩ يجب فصل نظام التهوية والتكييف عن النظام المخصص للأماكن الأخرى بحيث لا يسمح بتدويل الهواء مع الأماكن الأخرى.
- ٨ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٨ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ ترميم وصيانة المطعم طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال التنفيذ وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٢ / ٨ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣ / ٨ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال الترميم والتجديد والصيانة للبوفيه بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل (توفير السقالات - السلالم - ضمان التقيد بوسائل السلامة مثل الحوذات والأحذية الواقية).

١٠. المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٦هـ الخاصة (بترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومطبخ ومقهى قائم على القطعة رقم (١١٦٦) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/٣٢٦) بالدانة الشمالية بالظهران).

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم (ترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومطبخ ومقهى قائم على القطعة رقم (١١٦٦) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/٣٢٦) بحي الدانة الشمالية بالظهران) وحيث تم شراؤنا كراسة 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 لمعالكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

سعر المتر		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية تكامل مدة العقد	
		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
المساحة		(٢م ١,٢٤٣) (ألف ومائتان وثلاثة وأربعون متراً مربعاً)			

**** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة										
										رقم السجل التجاري:
				بتاريخ:						صادر من:
				العنوان:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										التوقيع





٢/١٠ المخطط العام للموقع

الموقع على الخريطة

المدينة / البلدية	الحج
الظهران	الدانة الشمالية
المخطط	١-٣٢٦
القطعة	١١٦٦
رمز الاستخدام	مخ - خدمات تجارية
المساحة	٢م ١٢٤٣
Y	٢٦,٣٢٧٣٠١
X	٥٠,١٤٦٣٧١

الصور الفوتوغرافية من الطبيعة

الاعدادات - أبعاد الموقع

ترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى

البيانات العامة

نوع الخدمة	ترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى
مدة العقد	١٥ سنة
القيمة	٢م ١٢٤٣
فترة الترخيص	٥ %
الارتفاع	ارتفاع عدد (١ طابق) بعد أقصى (٧ م)
أعمال ترميم شاملة للبنية	

٣/١٠ محضر تسليم عقار

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط ترميم وتشغيل وصيانة مطعم ومطبخ ومقهى قائم على القطعة رقم (١١٦٦) منطقة (أ) بالمخطط رقم (١/٣٢٦) بالدانة الشمالية بالظهران بموجب عقد الإيجار المبرم معه. عليه أقر أنا الموقع أدناه / بتاريخ / / ١٤٤٦هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود العقار:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة العقار: () ()

ممثّل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤ / ١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
 - لائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠هـ - ٢٠١٩م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩هـ والمعمم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات، وقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهويه:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ:

