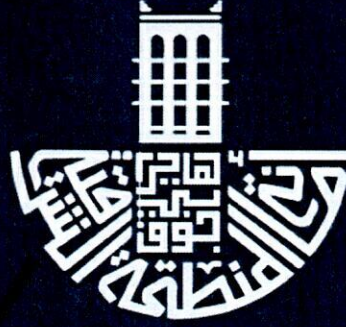




أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

كوفي شوب سيار

اسم الحي (فودة)

المساحة (٢٠,٠٠ م٢)

رقم المنافسة (.....) لعام ١٤٤٦ هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني 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 المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الظرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠)



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	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١١
١,٣	من يحق له دخول المنافسة	١٢
٢,٣	لغة العطاء	١٢
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	١٢
٤,٣	موعد تقديم العطاءات	١٢
٥,٣	موعد فتح المظاريف	١٢
٦,٣	تقديم العطاء	١٢
٧,٣	سرية المعلومات	١٣
٨,٣	كتابة الأسعار	١٣
٩,٣	مدة سريان العطاء	١٣
١٠,٣	الضمان	١٣
١١,٣	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٣
١٢,٣	مستندات العطاء	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٥
١,٤	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٦
٢,٤	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٦
٣,٤	معاينة الموقع	١٦
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٧
١,٥	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٨
٢,٥	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٨
٣,٥	سحب العطاء	١٨
٤,٥	تعديل العطاء	١٨
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٨
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٩
١,٦	الترسية والتعاقد	٢٠
٢,٦	تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
١,٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٢
٢,٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣



٢٢	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧
٢٢	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٢	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٣	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٣	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٣	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٣	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٤	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٤	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٤	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٤	فسخ العقد	١٣,٧
٢٤	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٤	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٥	أحكام عامة	١٦,٧
٢٦	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٧	مدة العقد	١,٨
٢٧	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٧	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٧	متطلبات المظهر العام للواجهة	٤,٨
٢٧	متطلبات المداخل في المباني الجديدة	٥,٨
٢٨	شفافات المطابخ التجارية	٦,٨
٢٨	الشفافات	٧,٨
٢٨	التجهيزات	٨,٨
٢٩	حدود مزاولة النشاط	٩,٨
٢٩	المنطقة المحيطة بالكوفي شوب	١٠,٨
٢٩	الإرتدادات	١١,٨
٢٩	مسار السيارات	١٢,٨
٢٩	العاملون بالمشروع	١٣,٨
٣٠	الاشتراطات الصحية والبلدية	١٤,٨
٣٠	اشتراطات النظافة	١٥,٨
٣٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٦,٨
٣١	الإلتزام بالوائح	١٧,٨
٣٢	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	١٨,٨
٣٢	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١٩,٨
٣٢	الغرامات والجزاءات	٢٠,٨
٣٢	متطلبات وضع لوحات على الكوفي شوب	٢١,٨
٣٢	المسئولية عن حوادث العمل	٢٢,٨





٢٣,٨	الاشتراطات الأمنية	٣٣
٩	الاشتراطات الفنية	٣٤
١,٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٥
٢,٩	أعمال مطلوبة من المستثمر	٣٥
٣,٩	الاشتراطات التنظيمية	٣٥
٤,٩	اشتراطات المبنى	٣٥
٥,٩	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٣٨
٦,٩	متطلبات الأمان والسلامة	٣٨
٧,٩	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٣٨
٨,٩	متطلبات الصحة العامة	٣٨
٩,٩	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	٣٩
١٠,٩	متطلبات التخطيط للطوارئ	٣٩
١١,٩	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	٣٩
١٢,٩	متطلبات التخزين والطاقة العامة	٣٩
١٣,٩	تأمين إسعافات أولية	٣٩
١٤,٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٤٠
١٠	المرفقات	٤١
١,١٠	نموذج العطاء	٤٢
٢,١٠	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	٤٣
٣,١٠	نموذج محضر تسليم الموقع	٤٦
٤,١٠	إقرار من المستثمر	٤٧
٥,١٠	عقد الإيجار	٤٨





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 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 المسؤول 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، وقابل 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 بتشغيل وإدارة كوفي شوب سيار.		
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 ولوائح التنفيذ.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشاريع وتتضمن: أو لها حق الرقابة عليه من الناحية الأنظمة والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والأراضي المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين أعضاءهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa 2- عن طريق تطبيق (مرف) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها
المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته كوفي شوب سيار والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد (المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو المصلحة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العرض	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (مرف).
الكوفي شوب سيار	هو المبنى الذي يتم فيه إعداد المشروبات والوجبات وتقديمها عبر نافذة الخدمة المخصصة للسيارات.
المداخل	منشأ عمودي بالأساس يحتوي على عمود أو أكثر من أعمدة المداخل، لغرض حمل المنتجات الغازية للاحتراق والهواء من جهاز حرق الوقود إلى الهواء الخارجي. مدخنة منبثة بالمصنع: مدخنة مسجلة ومسماة، تتألف من مكونات مصنوعة في المصنع، ومجموعة في المنشأة وفق تعليمات الشركة وشروط الإدراج. مدخنة بالبناء الطوبى: مدخنة مسجلة في المنشأة تتألف من وحدات بناء صلبة أو الطوب الطيني أو الحجارة أو الخرسانة. مدخنة معدنية: مدخنة من المعدن شيدت في المنشأة.
كود البناء السعودي	هو مجموعة الاشتراطات والمطالبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
نسبة البناء	النسبة المئوية لناتج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.
الارتدادات	هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الارتداد من بداية حد الملكية.
متطلبات التنظيم المكاني	الاشتراطات البلدية التي توضح الارتدادات والإرتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات والأسوار ونحوها.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
الكود العمراني	مساحة من الارشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي القيم والفنون المعمارية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهئية العامة للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخص إدارة الإستثمارات





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

البيان	التاريخ المحدد	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر.	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية مرض (يتم مراعاة التمديد).	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية مرض (يتم مراعاة التمديد).	
إعلان نتيجة المنافسة	تحديد البلدية.	
موعد الإخطار بالترسية	تحديد البلدية.	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم الموقع	خلال شهر من توقيع العقد.	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً ونحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد.	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية.	





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

مقدمة





مقدمة:

ترغب بلدية جوف بني هاجر في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كوفي شوب سيار بحي (فودة) بمدينة جوف بني هاجر وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات 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 والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والالتزامات 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
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





وصف الموقع





٢ وصف الموقع:

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب سيار				مكونات النشاط
المدينة	جوف بني هاجر	البلدية	جوف بني هاجر	موقع العقار
الشارع	الملك عبد العزيز	الحي	فودة	
رقم المخطط	-	رقم القطعة	-	
				باركود الموقع
شمالاً	ممشي فوده	بطول	٤٠٠ م	حدود العقار
جنوباً	حديقة ممشي فوده	بطول	٤٠٠ م	
شرقاً	طريق الملك عبد العزيز	بطول	٥٠٠ م	
غرباً	حديقة ممشي فوده	بطول	٥٠٠ م	
أرض فضاء				نوع العقار
٢٠٠٠ م (عشرون متراً مربعاً)				مساحة الموقع
خط الطول	٤٩.٤٩٤٩٠٠	دائرة العرض	٢٥.٩٥٠٢٧١	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				مساحة المباني
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 معaine 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 وافية 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 والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

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 تشغيل وإدارة مشاريع (المطاعم/ الكافيهات) 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 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 بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات 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 والمواصفات إلكترونياً.

٢,٦,٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa 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 الأزرق أو



التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
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.
في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

٧,٣ 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.

٨,٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
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.

٩,٣ 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 جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

١٠,٣ الضمان:

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، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥ ٪) قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١٢,٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراؤه كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.





- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً 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.
- 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 (وطبقاً 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 (السعودية).
- ١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإدارة (مطاعم/ كافيتيريات).
- ١٣,١٢,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.





أمانة المنطقة الشرقية
وكالة البلديات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء 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 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 الاشتغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

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





ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للأئحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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





الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





١ 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 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 بتحفز 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 انتهاء 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 جوف بني هاجر

الاشتراطات العامة





٧ الاشتراطات العامة:

١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، 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 التزامات 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 والمواصفات المعتمدة من البلدية.

٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

١,٣,٧ يلتزم المستثمر بدارسة التصميم المقترح المرفق بكراسة الشروط والمواصفات وتحقيق للمستثمر اعتماد ذلك التصميم أو باعداد تصميم ابتدائي بديل مقترح للمشروع بشكل كامل وإعداد دراسات التأثيرات المرورية المرتبطة بالموقع والطرق المحيطة، وذلك عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية مع أخذ كافة الموافقات من الأمانة / البلدية على التصميم المقدم قبل البدء في إنشاء وتنفيذ المشروع.

٢,٣,٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وإنشاء وتنفيذ الكوفي شوب سيار إلى مقاول لديه 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 يلتزم 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 ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، 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.





دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها. ٧,٥,٧
إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق ٨,٥,٧
بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف،
على أن يتم موافقة البلدية على الزيادة وخضم الوفر على المقاول.

٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً ١,١,٧
للاشترطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط ٢,١,٧
والمواصفات والمخططات المعتمدة.
لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم بعد اعتمادها إلا بعد موافقة ٣,١,٧
البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخطط تفصيلي معدل يتم إعماله
من الأمانة/ البلدية والحصول على الموافقة الخطية واستخراج التراخيص اللازمة.
يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة ٤,١,٧
وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
والمخططات المعتمدة.

يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز ٥,١,٧
المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد يوضح فيه ٦,١,٧
أعمال الانشاءات التي تمت وخط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف
على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بكتاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن
تنفيذ المشروع (الكوفي شوب سيار) ومطابقته للمواصفات.

٨,٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

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

٩,٧ 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 موافقة خطية
له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد
إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشترطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه يبرم
البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن موافقة
نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء
العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.





١٠،٧ موعّد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ 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 آخر 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 سداؤها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداؤها 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 فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- 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:

يجوز 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، وبمضي شهر من تاريخ إشعاره.

١٥،٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حال تعذر إشعار المستثمر أو عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ





- على كافة ما به دون أدنى 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 إلتزامات كمحلات تجارية أو ما في حكمها تعتبر مدة إنتهاء عقودها هي مدة إنتهاء العقد الاستثماري (بحيث تعتبر جميع العقود لاغية مع إنتهاء مدة العقد الأصلية) وللبلدية الحق في تمديدتها حسب ما تراه مناسباً.
- ٤,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 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 عطائه 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 (٤١٠٠٥١٨٨٣) 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 الإلتزام باشتراطات المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠ هـ.
- ٩,١٦,٧ الإلتزام بالاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٠٩٣٩) وتاريخ ١٤٤١/٠١/١٩ هـ والمعمم برقم (٤١٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ١٤٤١/٠١/٢٧ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ١٠,١٦,٧ الإلتزام بدليل المداخل لأنشطة التجارة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ.
- ١١,١٦,٧ الإلتزام باشتراطات 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 كلقة المواصلات والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





الاشتراطات الخاصة





٨ الاشتراطات الخاصة:

١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٠) (عشر سنوات) 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.

٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (٥٠%) 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.

٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كوفي شوب سيار حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤,٨ متطلبات المظهر العام للواجهة:

١,٤,٨ يجب تصميم ومعالجة واجهات المباني من خلال إزالة مظاهر التشوه البصري التي تسببها تمديدات المداخل.

٢,٤,٨ يجب وضع المداخل الخاصة بالمطاعم والمطابخ والمخابز والأنشطة الأخرى التي تتطلب وجود مداخل بعيداً عن الواجهات المطلّة على الشوارع الرئيسية حفاظاً على المظهر العام للمبنى ولحد من مظاهر التشوه البصري.

٣,٤,٨ يلزم تطبيق متطلبات واشتراطات تنفيذ المداخل كما ورد في الباب الخامس من الكود السعودي الميكانيكي (SBC ٥٠١) والمتضمن أنظمة المداخل ومتطلباتها، والتهوية وأنظمة العادم بالمطابخ التجارية.

٤,٤,٨ 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 الكهرومغناطيسية.

٥,٨ متطلبات المداخل في المباني الجديدة:

١,٥,٨ يلزم تضمين متطلبات تركيب المداخل وتمديداتها ضمن التصميم الهندسية للمبنى عند تقديم طلب إصدار رخصة البناء، بحيث يتم مراعاة عدم وضع المداخل على الواجهات المطلّة على الشوارع والطرق الرئيسية، ويسمح بتمديداتها على الواجهات الخلفية أو الواجهات الجانبية للمبنى (غير المطلّة 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 الكهرومغناطيسية في المداخل بنظام تعويض الهواء النقي عن الهواء الخارج بما يناسب حجم العمل ونوع النشاط.

٢,٥,٨ 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.

٣,٥,٨ 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 ١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ بالإضافة إلى الكهرومغناطيسية للصحة للمطابخ والمطاعم ومن في حكمها.





شفاطات المطابخ التجارية:

- ٦,٨ يجب تصميم الشفاطات من النوع (أ) أو (ب) لتجميع وحصر أبخرة وبقايا الطبخ. ١,٦,٨
يجب تركيب غطاء من النوع (أ) أو من النوع (ب) فوق جميع أجهزة الطهي التجارية. ٢,٦,٨
في حال تجهيز أجهزة الطهي بأنظمة عادم بماسورة تصريف مدمجة، يجب أن تكون هذه الأجهزة ٣,٦,٨
وأنظمة العادم والتسمية الخاصة بها وفقاً للمواصفة (NFPA 96).
تعد المساحات التي توجد فيها أنظمة إعادة تدوير الطهي التجارية بمثابة مطابخ ويجب تهويتها، وعند ٤,٦,٨
تحديد مساحة الأرضية المراد تهويتها، يجب اعتبار كل جهاز فردي يشغل مساحة (٩ م^٢) متر مربع على الأقل.
تستثنى شفاطات العادم التجارية المبنية في المصنع والمدرجة حسب المواصفة (UL710). ٥,٦,٨

الشفاطات:

- ٧,٨ شفاطات من النوع (أ): يجب تركيب شفاطات نوع (أ) لأجهزة الطهي التي ينتج عنها الشحوم أو الدخان، ١,٧,٨
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^٣) أو أقل من الدهون عندما تخضع لتدفق من (٣٦ م^٣ / ثانية) توافقاً ٣,٦,٨
مع المواصفة (UL 710B).
شفاطات من النوع (ب): يجب تركيب شفاطات من النوع (ب) فوق جميع الأجهزة التي تنتج منتجات الاحتراق ٢,٧,٨
ولا تنتج الشحم أو الدخان نتيجة لعملية الطهي، وأيضاً فوق غسالات الصحون والأجهزة التي تنتج الحرارة
أو الرطوبة ولا تنتج الشحم 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.
يجب تزويد المساحات التي تحتوي على أجهزة طهي لا تتطلب شفاطات من النوع (ب)، بعادم بمعدل ٣,٧,٨
(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 (٩ م^٢).
حجم غطاء الشفط والموقع: يجب أن تتوافق الشفاطات مع متطلبات البروز والمفاصل والطول، وذلك ٤,٧,٨
استناداً إلى نوع الغطاء.
قدرة الشفط يجب احتساب الكمية الصافية من الهواء المفرغ من خلال طرح تدفق الهواء الداخل مباشرة ٥,٧,٨
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.
اختبار الأداء: يجب إجراء اختبار الأداء عند الانتهاء وقبل الموافقة النهائية على تركيب نظام تهوية ٦,٧,٨
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.

التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,٨,٨ توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاثة المواد
الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمو متر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل ٢,٨,٨
قراءته.
يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات ٣,٨,٨
توفير عدد كاف ومناسب من سخانات. ٤,٨,٨



- ٥,٨,٨ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق (٦٠سم) لكل (٥٠) متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- ٦,٨,٨ 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.
- ٧,٨,٨ الإلتزام بجميع ما ورد باشتراطات المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠ هـ.
- ٨,٨,٨ 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.
- ٩,٨,٨ 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.
- ١٠,٨,٨ أعمال التشطيبات والديكورات التي قد يحتاجها الموقع وعلى نفقة المستثمر الخاصة ولا يحق له مطالبة البلدية بأي تعويضات.

٩,٨ حدود مزاوله النشاط:

يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز الوجبات الغذائية والمشروبات داخل الكوفي شوب ، ويمنع منعاً باتاً مزاوله النشاط خارجه أو في مسارات دخول وخروج السيارات.

١٠,٨ المنطقة المحيطة بالكوفي شوب:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام المنطقة المحيطة بالكوفي شوب (الأرصقة وممرات المشاة) بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارجه.

١١,٨ الإرتدادات:

يلتزم المستثمر بالمسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الإرتداد من بداية حد الملكية مع الإلتزام بتقديم تصميم مقترح للموقع (كروكي) يوضح المسار المخصص لخدمة السيارات وحركة الدخول والخروج لموقع الكوفي شوب، بحيث يجب ألا تعيق أو تربك حركة المرور أو سير المشاة لموقع الكوفي شوب المخصص لخدمة السيارات.

١٢,٨ مسار السيارات:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة أن يقدم الرسومات والتصاميم الجيومترية والحركة المرورية من مكتب هندسي معتمد لدى الإدارة العامة لهندسة النقل والمرور لاعتماد مسار السيارات قبل البدء بالتنفيذ ونسخة للبلدية المختصة.

١٣,٨ العاملون بالمشروع:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,١٣,٨ حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية، تحصيل جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية ، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- ٢,١٣,٨ إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية أو بكتريه مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
- ٣,١٣,٨ إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لدية.





- ٤,١٣,٨ 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.
- ٥,١٣,٨ 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.
- ٦,١٣,٨ إرتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
- ٧,١٣,٨ إرتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الاطعمة.
- ٨,١٣,٨ يجب الامتناع عن التدخين أثناء العمل.
- ٩,١٣,٨ 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 رأت في اشتغاله خطر على الصحة العامة.

١٤,٨ الاشتراطات الصحية والبلدية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,١٤,٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية والتي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها وتداولها وحفظها.
- ٢,١٤,٨ 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 ١٤٤٠/٠٩/٢١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٣,١٤,٨ الالتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠ هـ.

١٥,٨ اشتراطات النظافة:

- ١,١٥,٨ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام الكوفي شوب، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٢,١٥,٨ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة بإتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام وإعداد وتجهيز المشروبات وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- ٣,١٥,٨ يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكوفي شوب وصيانته بصفة دورية.
- ٤,١٥,٨ على المستثمر العمل على نقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.
- ٥,١٥,٨ يجب معاييرة كافة أدوات الفحص والرقابة التي تؤثر بشكل مباشر على جودة وسلامة المواد الغذائية في المنشأة بشكل دوري باستخدام مراجع معتمدة.

١٦,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١,١٦,٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالكوفي شوب: الماكينات والمراوح.
- ٢,١٦,٨ التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه.
- ٣,١٦,٨ تراعى تعليمات التشغيل الخاصة بالجهة المنتجة للأدوات والمعدات التي تستخدم في المنشأة.
- ٤,١٦,٨ عمل صيانة دورية للمبنى من الداخل والأواني والمعدات، لضمان وجود بيئة آمنة لتقديم الخدمات الغذائية.
- ٥,١٦,٨ 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.
- ٥,١٦,٨ يلزم عمل برنامج صيانة وقائية لشبكة تمديدات المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز.
- ٦,١٦,٨ يجب على المنشأة ضمان سلامة المنتج، والتأكيد على عدم تعرضه للمخاطر أثناء عمليات الصيانة، وتسجيل التدابير الخاصة بالصيانة وحفظها.
- ٧,١٦,٨ يجب توثيق عمليات المعايير، واعتمادها مع تحديد مواعيد المعايير القادمة، بالإضافة إلى تمييز وتعليم الأدوات والأجهزة.
- ٨,١٦,٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٩,١٦,٨ تنظيف وتعقيم خزان المياه (إن وجد) بصورة دورية باستخدام مطول الكلور.
- ١٠,١٦,٨ العناية بنظافة المبنى بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها، والمحافظة المستمرة على نظافة المبنى.
- ١١,١٦,٨ العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات.
- ١٢,١٦,٨ تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ١٣,١٦,٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- ١٤,١٦,٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه إن وجد أو من مصدر معروف ومأمون صحياً **ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية والتأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.**
- ١٥,١٦,٨ أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية.
- ١٦,١٦,٨ أن يكون خزان مياه معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومفعم من الداخل، من ضرورة صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.
- ١٧,١٦,٨ يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً.
- ١٨,١٦,٨ تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.
- ١٩,١٦,٨ أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة، ويجب عدم تركها مفتوحة.
- ٢٠,١٦,٨ أن تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز الأطعمة والمشروبات وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ومن مواد غير قابلة للصدأ.
- ٢١,١٦,٨ توفير العدد المناسب من اللاجات لحفظ المواد الغذائية سواء الأولية أو المعدة لتقديم على درجات الحرارة المناسبة بالتبريد أو التجميد وتخزين ونقل المواد الغذائية تحت ظروف تمنع تلوثها أو فسادها أو تلف العبوات وأن ترص بطريقة منتظمة وغير مكدسة لتسهيل عملية المراقبة.
- ٢٢,١٦,٨ توفير مراوح الشفط في أماكن تحضير الطعام بالعدد والحجم المناسبين.
- ٢٣,١٦,٨ تحفظ الأدوات والأطباق والأواني بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الإغلاق.
- ٢٤,١٦,٨ تستخدم الأكواب (الكاسات) الورقية أو الزجاجية في الشرب.
- ٢٥,١٦,٨ توفير الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين.
- ٢٦,١٦,٨ تستخدم الأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود.
- ٢٧,١٦,٨ أن تزود بالعدد من الأرفف المعدنية (مدهونة بطلاء مناسب لمنع ظهور الصدأ) على أن يكون رف يرتفع عن سطح الأرض بمقدار (٢٠ سم) على الأقل.
- ٢٨,١٦,٨ تنظيف وتطهير وتعقيم المعدات والأدوات والمباني لتوفير بيئة صحية آمنة، وتنظيف وتطهير جميع أدوات التنظيف بصورة سليمة بعد الاستخدام.
- ٢٩,١٦,٨ تغسل وتجفف الأواني والأوعية بين الاستخدامين أو عند الاقتضاء، وتخزن في وضع مقلوب في الخزائن لإدارة الإستثمارات بلدية جوف بني هاجر
- المخصصة لهذا الغرض، على أن يتم شطفها قبل الاستخدام مباشرة.





١٧,٨ الإلتزام باللوائح:

١,١٧,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط.
٢,١٧,٨ الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.

١٨,٨ 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-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.

١٩,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

على المستثمر 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.

٢٠,٨ الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ 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 عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م ، وما يستجد عليه من تعديلات.

٢١,٨ متطلبات وضع لوحات على الكوفي شوب:

١,٢١,٨ 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.
٢,٢١,٨ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية مع ضرورة أخذ موافقة البلدية.
٣,٢١,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
٤,٢١,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

٥,٢١,٨ يجب وضع لوحة بجوار الكوفي شوب توضح أوقات العمل الرسمية.

٦,٢١,٨ وضع ملصق (QR) في واجهة الكوفي شوب يوضح بيانات الرخصة.

٧,٢١,٨ يجب وضع ملصق توفير وسائل الدفع الالكتروني في واجهة البوابة الخارجية.

٨,٢١,٨ يجب تركيب لوحة يعلن فيها جميع أسعار الخدمات المقدمة وتكون في منطقة الاستقبال، أو تكون مقرونة بقائمة الطلبات "Menu".

٩,٢١,٨ يجب تركيب لوحة توضح أرقام البلاغات والطوارئ.





٢٢,٨ 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 التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٢٣,٨ الاشتراطات الأمنية:

يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.





أمانة المنطقة الشرقية
وحدات الخدمات
الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات
بلدية جوف بني هاجر

الاشتراطات الفنية





٩ الاشتراطات الفنية:

١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المشروع (كوفي شوب سيار) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر:

١,٢,٩ مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.
٢,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.
٣,٢,٩ يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبيير قطعة الأرض.
٤,٢,٩ القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورصف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وبإشراف البلدية.
٥,٢,٩ 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.

٦,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الارتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.
٧,٢,٩ 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.
٨,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.

٣,٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب على المستثمر مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به والإرتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بالمنطقة، والمحددة من قبل الإدارة المعنية بالأمانة / البلدية.

٤,٩ اشتراطات المبنى:

يلتزم المستثمر بإعتماد التصميم من الأمانة / البلدية قبل البدء في التنفيذ كما يتوافر في المبنى الاشتراطات التالية:

١,٤,٩ اشتراطات التصميم والبناء:

- على المستثمر أن يقدم تصميماً مقترحاً للمشروع موضحاً فيه كافة التفاصيل المتعلقة بالمبنى ومسار خدمة السيارات، وذلك بعد دراسة التصميم الاسترشادي المقترح للمشروع المرفق بالكراسة، وبحق للمستثمر الموافقة على التصميم المقترح أو تعديله على أن يتم اعتماد التصميم من البلدية قبل البدء في تنفيذ أعمال المشروع.
- يجب أن يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم الكوفي شوب إلى أقسام مختلفة.
- يجب أن يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
- يجب أن يراعي المستثمر إنسيابية حركة دخول وخروج السيارات بالمسارات المخصصة لذلك لضمان لا يتدخل ذلك أي زحام.





٢,٤,٩ مواد البناء:

- أن تكون من الطوب والأسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الاليف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.
- يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

٣,٤,٩ الأرضيات:

- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- تكون ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.

٤,٤,٩ الجدران:

- تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو مائلة من حيث الجودة أو المظهر.
- تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط الفيششاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية (٤٥) درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.

٥,٤,٩ الأبواب والنوافذ:

- تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين ، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.
- 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.
- تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلّى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون ، أو الألمونيوم والزجاج.

٦,٤,٩ الإضاءة:

- تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- تتناسب الإضاءة بصالة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

٧,٤,٩ التهوية:

- أثناء تصميم التهوية وتكييف الهواء يجب الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (SBC501) الباب (٤) وكود البناء السعودي (SBC201) الفصل (٢٨).
- يكون الكوفي شوب 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.

٨,٤,٩ التوصيلات الكهربائية:

- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:
- أن تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية وتنفيذ جميع التوصيلات الكهربائية وتوجيه التوزيع





متوافقه مع المواصفات القياسية المعتمدة.

- تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية، على ألا تشغل الأسلاك حيزاً يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
 - تزويد الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.
 - فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى ١٥ أمبير) ومآخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.
- المورد المائي: ٩,٤,٩

المياه الصالحة للشرب يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- 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.
- 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.
- تكون الخزانات الأرضية مصممة من مادة غير ممتصة أو منفذة للمياه، وغير قابلة للصدأ، ملائمة خالية من التشققات والتآكل والتصدعات، سهلة التنظيف والتطهير والتعقيم.
- 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.
- تكون الخزانات العلوية من الفيبر جلاس أو من مواد غير قابلة للصدأ، ذات تصميم يسهل تنظيفه وتطهيره وتعقيمه، وتكون محكمة الغلق مع وضع أقفال عليها ، لتحقيق الأمن الصحي.
- يجب الحفاظ على نظافة الخزانات الأرضية والعلوية، ومراقبتها بشكل دوري، والاحتفاظ بسجلات للضوابط المستخدمة.

المياه غير الصالحة للشرب (في حال وجودها) يلتزم المستثمر بما يلي:

- 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 تحدد هذه الأنابيب بوضوح تام وذلك بطلائها بألوان خاصة.
- استخدام المياه غير الصالحة للشرب في الاستخدامات المسموح بها فقط.

الصرف الصحي: ١٠,٤,٩

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

- يزود 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.
- في حال عدم وجود شبكة صرف صحي تصمم وتنشأ ببارية للصرف خارج مبنى المحل أو الكوفي شوب يتناسب حجمها مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف الكوفي، على أن تفرغ بانتظام كلما اقتضت الحاجة.
- تصنع خطوط التصريف من مواد لا تتأثر بالأحماض أو الأملاح أو أي مادة تستخدم، ويحتمل بسلامة التخلص من الأحمال القصوى للكوفي شوب، ومزودة بخزانات ترسيب للتخلص من الفضلات الصلبة قبل التخلص من المياه على الشبكة العمومية للصرف الصحي.



- تركيب مصائد الدهون والزيوت أو أجهزة آلية لإزالتها وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة، على أن تنظف دورياً.
- 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.
- 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.

0,9 اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- 1,0,9 تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- 2,0,9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC 0-1) وخاصة الباب رقم (٤) والجدول رقم (٤٠٣، ٣، ١، ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.
- 3,0,9 الالتزام بتطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC ٢٠١) وخاصة الفصل رقم (٢٨).

1,9 اشتراطات الأمان والسلامة:

- 1,1,9 وضع لوحات إرشادية في أماكن ملائمة، توضح طرق مكافحة الحريق في حالة حدوثه لا قدر الله.
- 2,1,9 تصميم لوحات إرشادية ووضعها في مواقع مناسبة، توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 3,1,9 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين "حسب تعليمات الدفاع المدني" مثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية للعمل ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها ، كما يجب توفر اشتراطات الأمان والسلامة للحصول على التراخيص اللازمة من الدفاع المدني.
- 4,1,9 توفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالمواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة، الأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة، و مواد العناية بالجروح الأخرى.
- 0,1,9 توفير متطلبات الوقاية والأمن في الأجهزة والأدوات التي من الممكن أن تؤثر سلباً على العاملين.

٧,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC 1-1) والتي تشمل التالي:

- 1,٧,٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية)، وغيرها من الاشتراطات.
- 2,٧,٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- 3,٧,٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.
- 4,٧,٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.

٨,٩ متطلبات الصحة العامة:

- 1,٨,٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBCV-1) وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة رقم (١٠٢، ٣) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (٤٠٣، ١) و (٧٠٩، ١) وكود البناء السعودي العام (SBC ٢٠١) بما فيه الفصل ٢٩ جدول (2902.1) والبند رقم (1٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، واشتراطات الصرف الصحي الخاص في (SBCV-٢) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والإلتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- 2,٨,٩ الإلتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.





٩,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والالتزام بالاشتراطات التالية:

- ١,٩,٩ التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي للسعودي (SBC-801) العام (SBC-٢٠١).
- ٢,٩,٩ استخدام مواد إنشائية غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد مناسبة للاستخدام.
- ٣,٩,٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان ، وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التلقائي للمياه ، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤,٩,٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٥,٩,٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستحد عليه من تعديلات.

١٠,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- ١,١٠,٩ يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٢,١٠,٩ يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

١١,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- ١,١١,٩ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 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) .
- ٢,١١,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٣,١١,٩ 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.
- ٤,١١,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

١٢,٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة:

- ١,١٢,٩ يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,١٢,٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٢,٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,١٢,٩ يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور .
- ٥,١٢,٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.

١٣,٩ 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.

١٤,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١,١٤,٩ 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 من الوزارة.

٢,١٤,٩ 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.

٣,١٤,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطه 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.

٤,١٤,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.





المرفقات





١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية جوف بني هاجر
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل كوفي شوب سيار في مدينة جوف بني هاجر 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.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة
القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة

رقماً كتابة رقماً كتابة

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

اسم الشركة		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	
رقم السجل التجاري		رقم السجل التجاري	

العنوان:

.....

التاريخ

التوقيع

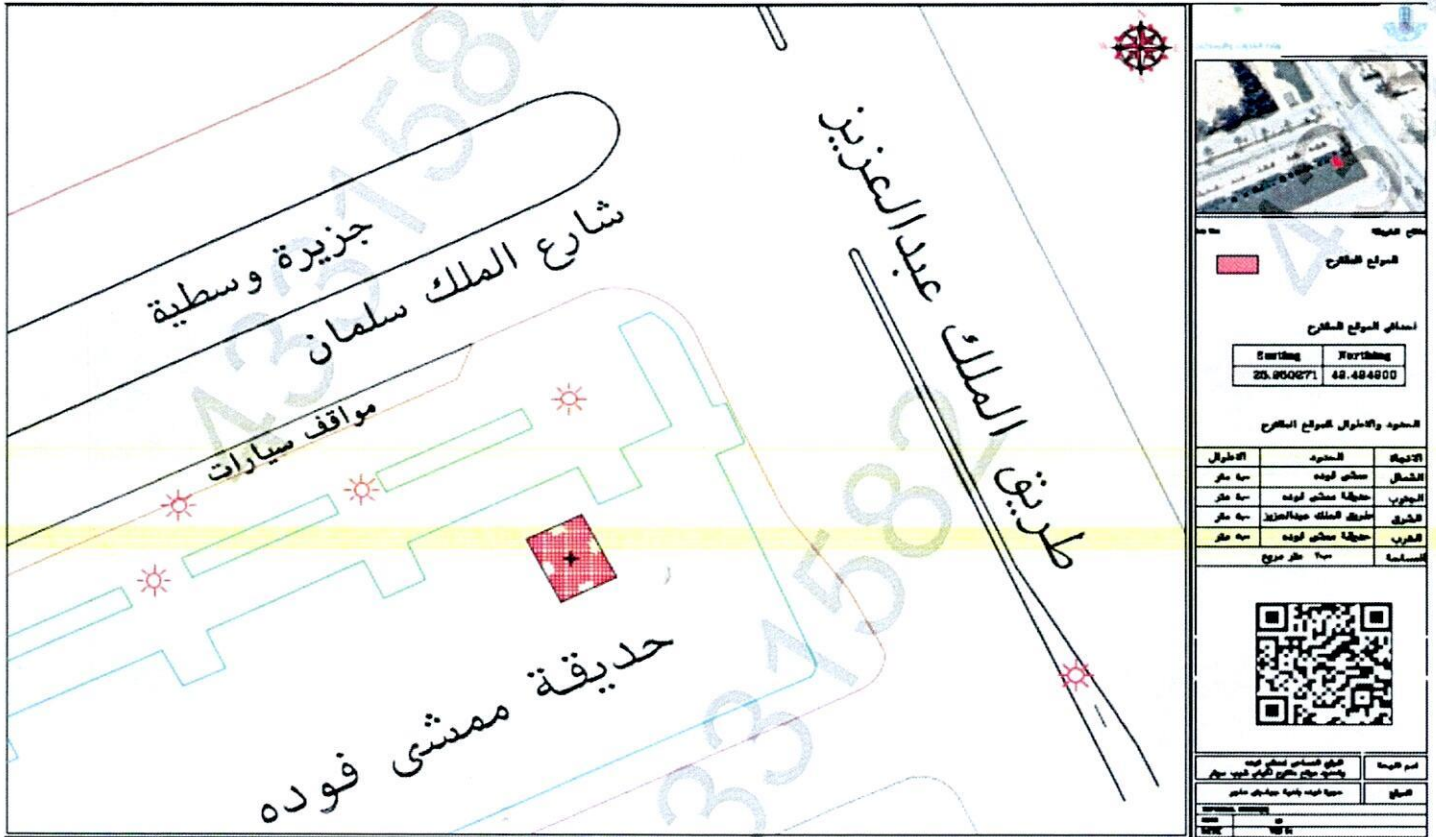


المخطط العام:





كروكي الموقع:



كارت الوصف:

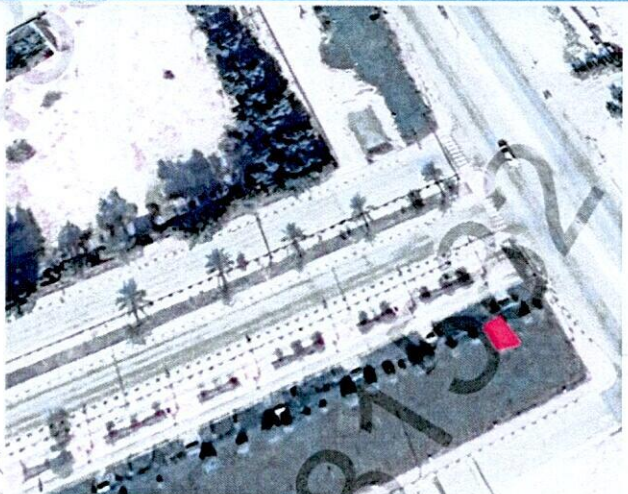
بيانات الموقع			
اسم البلدية	جوف بني هاجر	اسم الحي	فوده
رقم المخطط	بدون	اسم الموقع	حديقة ممشى فوده
رقم القطعة	بدون	النشاط المقترح	كوفي شوب سيار
النشاط الاستثماري	تجاري	رمز الاستخدام	بدون
دوائر العرض	٢٥.٩٥٠٢٧١	خطوط الطول	٤٩.٤٩٤٩٠٠
المساحة م٢	٢٠,٠٠ متراً مربعاً		
https://maps.app.goo.gl/SC9Ykn6MijuiYfyQ6			

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالاً	ممشي فوده	٤,٠٠ م
جنوباً	حديقة ممشي فوده	٤,٠٠ م
شرقاً	طريق الملك عبد العزيز	٥,٠٠ م
غرباً	حديقة ممشي فوده	٥,٠٠ م

صورة المستكشف الجغرافي

المصور الفضائي





٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

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





٤,١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للكوفي شوب وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة 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 لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- الالتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- اطلع على لائحة اشتراطات المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠ هـ.
- اطلع على لائحة 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.
- الالتزام بدليل المداخل للأنشطة التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ.
- اطلع على اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- عابن الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





0,10 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:

١. 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:

٢. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد بـ برقم هوية..... 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 عطائه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدرراً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ 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 وشروط 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 المعتمدة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:





البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتممماً 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
١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: ٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. ٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. ٤- 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 لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكملة ومتعمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: ١. وثيقة العقد الأساسية (العقد). ٢. الكراسة. ٣. محضر تسليم العقار. ٤. العطاء رقم بتاريخ..... وجميع مرفقاته. ٥. إشعار الترسية رقم وتاريخ..... ٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابتها على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. ٧. الضمان البنكي. ٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ٩. سجل تجاري ساري المفعول. ١٠. الرقم الضريبي. ١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. ١٢. شهادة الالتزام بالسعودة. ١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. ١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. ١٥. نسخة من الإعلان. ١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. ١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
البند الرابع	وصف العقار





وصف العقار: المدينة: الحي: اسم الشارع: رقم المخطط: رقم القطعة: حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية: متر مربع مساحة المباني:	١- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.						
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 الخامس						
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 السادس						
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 المعطاة 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) أثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس). <table border="1" data-bbox="180 1534 1066 1612"> <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				البند السابع
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة					
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. ٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بقرينة هذا العقد. ٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.	البند الثامن						



- 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.
- 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.
- ٧ - تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.
- ٨ - إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 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.
- ١٠ - ضمان ما يظهر في المباني 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.

البند التاسع	المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار
	بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء 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.
البند العاشر	الرقابة على تنفيذ العقد
	للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.
البند الحادي عشر	التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد
	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.
	٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.
البند الثاني عشر	فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد
	أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:
	١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة للتجهيزات والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات مقبولة، 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.

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.

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.

٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إجبارية.

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.

٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.

٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة 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.

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.

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.

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.

البند الثالث عشر	تعديلات العقد
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة 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 ١٤٤١/١/٢٩هـ 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.
البند الخامس عشر	الإخطارات والمراسلات
	١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف شرعية بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر 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 غير ملزم.



العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.	
البند السادس عشر	الخلاف 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

