

كراسة

الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب الشارع العام بجانب الراية

المحتويات

٤	أ- قائمة تدقيق لمقمي 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 إيجار السنة الأولى.....
٧	المقدمة.....
٨	وصف العقار.....
٨	اشترطات دخول المزايدة والتقديم.....
٨	٣-١ من يحق له دخول المزايدة:.....
٨	٣-٢ لغة العطاء:.....
٩	٣-٣ مكان تقديم العطاءات:.....
٩	٣-٤ موعد فتح المظاريف:.....

9	3-5 تقديم العطاء:.....	4-
9	3-6 كتابة الأسعار:.....	
9	3-7 مدة سريان العطاء:.....	
9	3-8 الصمان:.....	
10	3-9 موعد الإفراج عن الصمان:.....	
10	3-10 مستندات العطاء:.....	
10	3-12 سرية المعلومات:.....	
11	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.	
11	4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....	5-
11	4-2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....	
11	4-3 معاينة العقار:.....	
12	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف.....	
12	5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:.....	6-
12	5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:.....	
12	5-3 سحب العطاء:.....	
12	5-4 تعديل العطاء:.....	
12	5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:.....	
13	الترسيبة والتعاقف وتسليم الموقع.....	
13	6-1 الترسيبة والتعاقف:.....	
13	6-2 تسليم الموقع:.....	
13	الاشتراطات العامة.....	7-
13	7-1 توصيل الخدمات للموقع:.....	
13	7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:.....	
14	7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....	
14	7-4 تنفيذ الأعمال:.....	
14	7-5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....	
14	7-6 حق البلدية في الإشراف:.....	
14	7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....	
14	7-8 استخدام العقار لغرض المخصص له:.....	
14	7-9 التجاير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....	
15	7-10 موعد سداد الأجرة السنوية:.....	
15	7-11 متطلبات السلامة والأمن:.....	
15	7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....	
15	7-13 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....	
15	7-14 أحكام عامة:.....	
16	الاشتراطات الخاصة.....	8-
16	8-1 مدة العقد:.....	
16	8-2 فترة التجهيز والإنشاء:.....	
16	8-3 التجهيزات:.....	
17	8-4 النشاط الاستثماري المسوح به:.....	
17	8-5 الالتزام بالاشتراطات الصحية:.....	
17	8-6 اشتراطات النظافة:.....	
17	8-7 اشتراطات التشغيل والصيانة:.....	
17	8-8 نظام السعودية:.....	
17	9-8 الالتزام بمتطلبات لوناخ البلدية:.....	
17	العاملون بالمشروع:.....	
18	8-12 الغرامات والجزاءات:.....	
18	8-13 نسبة العائد السنوي:.....	
18	8-14 القيمة المضافة:.....	
19	الاشتراطات الفنية.....	9-
19	9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:.....	
19	9-2 اشتراطات التصميم والإنشاء :	
20	9-3 التوصيلات الكهربائية:.....	
20	9-4 المورد المائي:.....	
20	9-5 دورات المياه:.....	
21	9-6 الصرف الصحي:.....	
21	9-7 اشتراطات الأمان والسلامة:.....	
21	المرفقات	
21	10-1 نموذج عطاء يقم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦).....	10-

٢٢	10-2 كروكي الموقع
٢٣	10-3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)
٢٤	10-4 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 الإلكترونية، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa "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 من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء موقع من المستثمر ، أو من يفوضه لذلك، ومحترماً بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع	1		
نوكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	2		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية التوقيع.	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	4		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5		
صورة الهوية الشخصية للمستثمر	6		
خطاب ضمان 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.	7		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر).	8		
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.	9		
صورة من شهادة اشتراك الغرفة التجارية سارية المفعول.	10		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	11		
صورة شهادة تحقيق النسبة النظمية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية).	12		
وثيقة تثبت التأهيل لمنافسة المشروع.	13		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

البلدية	مالك الموقع (بلدية محافظة الدرب)
المشروع	هو الموقع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقارات	هو موقع تحدد البلدية موقعها والتي يقام عليها مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب الشارع العام بجانب الرأية)

الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لإنشاء وتشغيل موقع كوفي شوب.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التناقض بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني www.jazan.sa 2- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع.

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

البيان	التاريخ	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان		التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر ميعاد لتقديم العطاءات		كما هو محدد في الإعلان
موعد فتح المظاريف		كما هو محدد في الإعلان
إعلان نتيجة المنافسة		تحدده البلدية
موعد الإخطار بالترسية		تحدده البلدية

	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بدأة سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

١- المقدمة

ترغب بلدية محافظة الدرب في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير (إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب الشارع العام بجانب الرأية).

وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

وكالة الاستثمار والاستدامة المالية - بلدية محافظة الدرب.

العنوان الوطني: رقم المبنى: ٨٧٣٩ / الرمز البريدي: ٨٢٧٢٥ / الرقم الإضافي: ٣٠٢٥

الموقع الإلكتروني: furas.momah.gov.sa

٢- وصف العقار

(إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب الشارع العام بجانب الرأية)	نوع النشاط
كوفي شوب لتقديم الوجبات	مكونات النشاط
الدرب - طريق جدة - الشارع العام بجانب الرأية	الموقع
محافظة الدرب	المدينة
حسب الكروكي المرفق في ص ٢٣	حدود الموقع
٢٤٢,٦٦	المساحة الإجمالية

ملاحظات الموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3-1 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للشركات والمؤسسات والأفراد والمستثمرين أصحاب العلامات التجارية المميزة الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المستثمرين من يثبت أن عليهم مستحقات ومتاخرات للبلدية أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا من يتاخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والاسكان والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣-١/٢

3-2 لغة العطاء:

- ٣-٢/١ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٣-٢/٢ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الانباس في المضمن.

٣-٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تغدر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية محافظة الدرن - الدور الثالث - قاعة الاجتماعات الرئيسية - لجنة فتح المظاريف.

العنوان الوطني: رقم المبنى: ٨٧٣٩ / الرمز البريدي: ٨٢٧٢٥ / الرقم الإضافي: ٣٠٢٥

٤-١ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان في الصحف ومنصة فرص.

٤-٢ تقديم العطاء:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تغدر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد 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 الالتزام بالآتي:
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
 - يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
 - يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
 - يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للبلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والأليات للبلدية بعد انتهاء فترة العقد.

٤-٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- ٤-٤/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- ٤-٤/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفاً) بالريلال السعودي.
- ٤-٤/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحرروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

٤-٥ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠) 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.

٤-٦ الضمان:

- ٣-٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، 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 تاريخ فتح المظاريف.
- ٣-٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- 3-9 موعد الإفراج عن الضمان:
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجرة السنة الأولى.
- 3-10 مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات
- 3-12 سرية المعلومات:
• جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل البلدية.

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أدنى خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤-٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقة الخاصة.

٥- ما يحق للبلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إنذار 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 إنذار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

٢- تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطائه بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤- تعديل العطاء:

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

٥- حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة أن يعرض عما ورد بها.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦-١ الترسية والتعاقد:

- ٦-١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦-١/٢ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للبلدية مصادر الضمان.
- ٦-١/٣ يحق للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦-٢ تسليم الموقع:

- ٦-٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦-٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧- الاستردادات العامة

٧-١ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة للمشروع) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة.

٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والإدارة ، على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتناوب مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

3-7 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧-٣/١

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧-٣/٢

4-7 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة الإنشاء إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل قد قام بالأشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.

إعداد التصميمات المعمارية والإنسانية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقدير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

5-7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المنشورة الفنية، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.

6-7 حق البلدية في الإشراف:

للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧-٦/٢

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

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

٧-٦/٣

7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

• بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

• يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

8-7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة أو في كراسة الشروط مواصفات النشاط ، وأي مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

9-7 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 البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7-10 موعد سداد الأجرة السنوية:

1. تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.
2. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المُرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللبلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) (ويتحمل المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على البلدية وذلك لتقديره في أداء التزاماته التعاقدية).

7-11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

7-11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة والأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

7-11/2 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

7-11/3 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

7-11/4 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

7-11/5 الالتزام باستخدام غواصين تجاريين مرخصين للأعمال التجارية المتعلقة بالمشروع من إنشاءات تحت البحر أو للأنشطة المساعدة للمشروع.

7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بحسب الأنظمة المالية المتبعة إن استحق تعويض، وإعادة قيمة الإيجار المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7-13 تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب حضوره استلام الموقع تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

كما يحق للبلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجار المنفق عليها.

وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

7-14 أحكام عامة:

7-14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

7-14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7-14/3 ليس لمندوب العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7-14/4 تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ.

- الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم ٥٨١٢٨ في ١٢/٤ هـ المشار
فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢ م/٢٦٢٦ و تاريخ ١٤٣٠/٢٦ هـ القاضي في الفقرة (ثانياً) على
وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /و جميع الجهات الأخرى لتزويد الامانات والبلديات والمكاتب
الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخطوطات
وإصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ٦٥٥٨
١٤٣٢/٧/٢ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على
قرص مدمج (cd) لاعتماد المخطوطات السكنية والتجارية .

الالتزام بتعيم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ ب تاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ
الهيئة السعودية للمواصفات والمقيايس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ هـ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن
اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم
٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافه استهلاك الطاقة لمكيفات)
(المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم
٢٠١٤/٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -المراحيض الغربية).

الالتزام بالتعيم رقم ١٧٥٦/١٤٠٤/٥/٤ ع ب تاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل
مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان
سلامة بناءها.

الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم ٢٨٦٥١ ب تاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ
بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون
التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد ".
الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان.
اللوائح والمواصفات والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة
الثقافة

٨- الاشتراطات الخاصة

8-1 مدة العقد:

مدة العقد (١٠ سنّة) (عشر سنّوات) تبدأ من تاريخ تسلّم المستثمر الموقّع من البلدية.

يجب على المستثمر تقديم مقترن تصميم الموقع قبل البدء في التجهيز والإنشاء.

٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

8- التجهيزات: يلتزم المستثمر بما يلي: -

٨/٣/١ توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتحرص ثلاجة للمواد الأولية

وأخرى للمواد المعدة للقديم ويمعن منعاً بالخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
أن تكون التلبيسات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (تمومن) تكون مثبتة خارجًا، مكان سهل قياعته.

٨٢/٣ يفضل أن تزود التلقيات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
٨٢/٤ إن تكون التلقيات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمومتر) يكون متناهياً حارجاً في مكان يسهّل قراءته.

٨/٣/٤ توفير عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لترًا

٨/٣/٥ توقيف صواعق كهربائية للحرشات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

- ٨/٣/٦ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في الإعداد والتجهيز والتقطيم 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 والكلادميوم والأنثيمون.
- ٨/٣/١ استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء وينع استخدام مواقف الديزل.

٤- النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو **(إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب الشارع العام بجانب الرأية)** ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

١. يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات داخل الكوفي شوب، وينع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود الكوفي شوب:

٥- الالتزام بالاشتراطات الصحية:

- ٨/٥/١ يلتزم المستثمر في تشغيله للمقهى وكوفي شوب بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وال المتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتناولها، وحفظها.

- ٨/٥/٢ تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق بـ (COVID-19). وفايروس كورونا المتحور.

٦- اشتراطات النظافة:

- ٨/٦/١ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المقهى وكوفي شوب، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٨/٦/٢ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة بإثبات قواعد الصحة في أماكن الاستلام.
- ٨/٦/٣ العناية بنظافة دورات المياه ومجاسيل الأيدي وتطهيرها يومياً.
- ٨/٦/٤ تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك أو بواسطة معهد إن وجد.

٧- اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:-

- ٨/٧/١ إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٨/٧/٢ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصفة دورية باستخدام محلول الكلور.
- ٨/٧/٣ التأكد من عدم وجود تسرب أعمدة (مواسير) السقوط وتمديدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متاثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

٨- نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ١٤٢٦/٤/١٥ هـ الخاص بنظام تعين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

٩- الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكلفة الاشتراطات الواردة في لائحة المقهى ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المقهى والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يتم ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

العاملون بالمشروع:

- ٨/١١/١ يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
٢. حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقيهم لـ(COVID 19) لـ(القاد).
٣. تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
٤. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.
٥. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
٦. أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
٨. ارتداء قفازات صحية من نوع يستخدم مرة واحدة وكمامة للتغطية الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
١٠. توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.
١١. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتناول الأغذية.
١٢. يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

٨-١٢ الغرامات والجزاءات:

٨/١٢/١ يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المبني وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ ب تاريخ ٦/٨/٤٢٣، أو أي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

٨/١٢/٢ في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠٥/٤٤٢، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦ في ٤٣٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٣٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٣٠٣/١٢ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية ، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأية مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة أو أي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

٤-١ القيمة المضافة:

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

٩- الاشتراطات الفنية

١- كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بـ كود البناء السعودي لعام ٢٠١٨ م وملحقيه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بـ دليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بـ جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٢- اشتراطات التصميم والإنشاء :

يجب أن يتوافق في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:

- ٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء.
- ٩/٢/١/١ يسمح التصميم الداخلي للبني بسهولة انسياط كافة مراحل العمل، وذلك بتقسيم المقهى وكوفي شوب إلى أقسام مختلفة.
- ٩/٢/١/٢ يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
- ٩/٢/٢ مواد البناء.
- ٩/٢/٢/١ أن تكون من الطوب والأسممنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً لنظام المعمول به.
- ٩/٢/٢/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.
- ٩/٢/٢/٣ الأراضي.
- ٩/٢/٣/١ تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- ٩/٢/٣/٢ تكون ذات سطح مستوى خال من التشقق والحرق، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- ٩/٢/٣/٣ تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية القلاومة.
- ٩/٢/٣/٤ تكون أرضية الصالة من الرخام أو السيراميك أو الفينول أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكبيت.
- ٩/٢/٤ الجدران.
- ٩/٢/٤/١ تدهن جدران الصالة بطلاء زيتى فاتح اللون أو ما يماثله من حيث الجودة أو المظهر.
- ٩/٢/٤/٢ تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والغسل واستلام المواد الأولية والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت منتطايرة بالبلاط الفيشانى أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.

- ٩/٢/٤/٣ تكون الزروايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استداره أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها أو تطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.
- ٩/٢/٥ تزود بطلاء زيتى مناسب، فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات ويقلل من تكافف الأبخرة ونمو الميكروبات والفطريات.
- ٩/٢/٥/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام التحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.
- ٩/٢/٦ **الأبواب والنوافذ.**
- ٩/٢/٦/١ تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- ٩/٢/٦/٢ تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على تعلق ذاتياً بإحكام.
- ٩/٢/٦/٣ تكون النوافذ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض ويسهل تنظيفها.
- ٩/٢/٦/٤ تكون أبواب صالة من النوع الجيد سهل التنظيف وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمنيوم والزجاج.
- ٩/٢/٧ **الإضاءة.**
- ٩/٢/٧/١ تكون الإضاءة جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- ٩/٢/٧/٢ تتناسب الإضاءة بالصالة مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.
- ٩/٢/٨ **التهوية.**
- ٩/٢/٨/١ يكون الموقع جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكافف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.
- ٩/٢/٨/٢ تكون الصالة مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.
- 3- التوصيلات الكهربائية:**
- ٩/٣/١ تكون نوعية الأسلامك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.
- ٩/٣/٢ أن تتناسب قطاعات الأسلامك مع الأحمال الكهربائية.
- ٩/٣/٣ تشغل الأسلامك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
- ٩/٣/٤ تتفق جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.
- ٩/٣/٥ تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع ونوعيات المفاتيح الآوتوماتيكية، والمكونات الأخرى.
- ٩/٣/٦ تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلامك أرضية للتاريخ تجنبأً لمخاطر الصعق الكهربائي.
- ٩/٣/٧ تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة وضد الانفجار.
- ٩/٣/٨ يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المأخذ الكهربائية العادمة (الأحمال حتى ١٥ أمبير) وأخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على تكون دوائر القوى مستقلة.
- 4- المورد المائي:**
- يجب أن يكون المورد المائي أماناً ويتوافق فيه الاشتراطات التالية:
- ٩/٤/١ تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحيأً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح لاستهلاك الأدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.
- ٩/٤/٢ يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطواني كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنعاً إما من الفايبر جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلف غير قابلة للصدأ أو البلاستيك، ومتباقة للاشتراطات الصحية.
- 5- دورات المياه:**
- ٩/٥/١ يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومجاسيل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومجسلة لكل عشرة أشخاص وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمجاسيل بنفس النسبة، ويجب لا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ٢,١ متر مربع.
- ٩/٥/٢ في المقهى الذي يحتوي على صالات العوائل يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداها للرجال والأخرى للسيدات.
- ٩/٥/٣ يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.
- ٩/٥/٤ يجب فصل المرحاض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.
- ٩/٥/٥ تزود مغاسل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويعمل منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

٩- الصرف الصحي:

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

- ٩/٦/١ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بياردة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المقهى وكوفي شوب، على يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من خزان المياه بنصف متر.
- ٩/٦/٢ لا يقام خزان الصرف (بياردة) تحت أرضية المقهى كوفي شوب، أو مبانيه وإنما يجب أن يكون خارج المبني ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة لذلك.

- ٩/٦/٣ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام.
- ٩/٦/٤ يجب إلا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواخ مراحيض داخل المقهى وكوفي شوب.
- ٩/٦/٥ يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومجاالت الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المقهى وكوفي شوب مباشرة.
- ٩/٦/٦ يكون مستوى أرضية المقهى وكوفي شوب أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوك.

٧- اشتراطات الأمن والسلامة:

- يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠- المرفقات

١٠-١ نموذج عطاء يقدم في مناقصة بالظرف المختوم (نموذج ٦٧)

سعادة رئيس بلدية محافظة الدر

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة الدر بغرض (إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب الشارع العام بجانب الراية)

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

ننقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بإيجار سنوي شامل القيمة المضافة (٢٥%) ريال وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

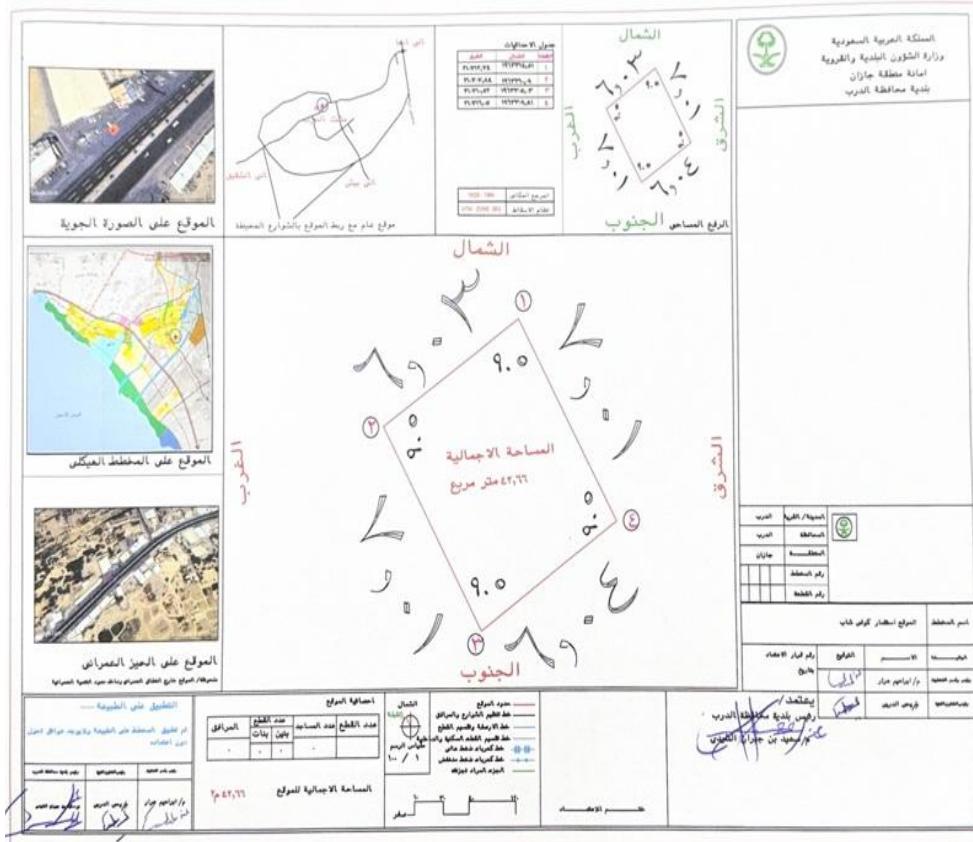
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

10-2 كروكي الموقع



٣-١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستأجر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار

الرقم:
التاريخ:
العقار رقم:
بلدية

رقم عقد التأجير: _____
اسم المستأجر: _____
تاریخه: _____

اقدار

أقر بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته أعلاه في يوم
بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب الشارع العام بجانب الراية)
بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأني قبلته على حالته
في تاريخ استلامه .
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

..... وعليه أوقع التوقيع
..... الختم وكيل الاستثمار والاستدامة المالية وعليه أوقع التوقيع

— صورة لملف العقار

10-4 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلى:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم