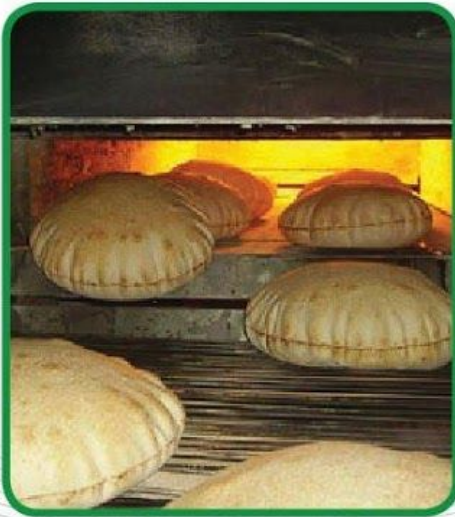




كراسة شروط ومواصفات المخابز الآلية





5	أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.
6	ب	تعريف المفردات الواردة بكرة دراسة الشروط والمواصفات.
7	ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى
8	1	مقدمة
10	2	وصف العقار
12	3	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم
13	3/1	من يحق له دخول المزايمة
13	3/2	مكان تقديم العطاءات
13	3/3	موعد تقديم العطاءات
13	3/4	موعد فتح المظاريف
13	3/5	تقديم العطاء
14	3/6	كتابة الأسعار
14	3/7	مدة سريان العطاء
14	3/8	الضمان
14	3/9	موعد الإفراج عن الضمان
15	3/10	مستندات العطاء
16	4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
17	4/1	دراسة الشروط الواردة بالكراسة
17	4/2	الاستفسار حول بيانات المزايمة
17	4/3	معاينة العقار
18	5	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
19	5/1	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات
19	5/2	تأجيل موعد فتح المظاريف
19	5/3	سحب العطاء
19	5/4	تعديل العطاء
19	5/5	حضور جلسة فتح المظاريف

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وإدارة المخابز الآلية

م	المحتويات	الصفحة
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	20
	6/1 الترسية والتعاقد	21
	6/2 تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات العامة	22
	7/1 توصيل الخدمات للموقع	23
	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	23
	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	23



23	تنفيذ الأعمال	7/4
23	مسئولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	7/5
23	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	7/6
24	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/7
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/8
24	موعد سداد الأجرة السنوية	7/9
24	متطلبات السلامة والأمن	7/10
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/11
25	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/12
25	أحكام عامة	7/13
26	الاشتراطات الخاصة	8
27	مدة العقد	8/1
27	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
27	التجهيزات	8/3
27	الالتزامات بالاشتراطات الصحية واشتراطات النظافة	8/4
28	الصيانة	8/5
28	الالتزام بالاشتراطات واللوائح البلدية	8/6



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

م	المحتويات	الصفحة
9	الاشتراطات الفنية	30
	9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي وأنظمة البناء	31
	9/2 اشتراطات المبنى	31
	9/3 موقع تداول المواد الأولية والمنتجات النهائية	31
	9/4 التوصيلات الكهربائية	32
	9/5 الإضاءة	33
	9/6 التهوية	33
	9/7 المورد المائي	33
	9/8 دورات المياه ومغاسل الأيدي وأماكن الاستحمام وأماكن تغيير الملابس	34
	9/9 مغاسل الأيدي بصالات الإنتاج	34
	9/10 الصرف الصحي	34
	9/11 أقسام المخبز	35
10	الغرامات والجزاءات	38
11	المرفقات "الملاحق"	42
	11/1 نموذج العطاء	43
	11/2 المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	44
	11/3 نموذج تسليم العقار	45
	11/4 إقرار من المستثمر	46
	11/5 نموذج العقد	47



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

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)		
	إثبات أن المسئول الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع (في حالة الشركات)		
4	صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.		
5	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
6	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



2. تعريف المفردات الواردة بكراسة

الشروط والمواصفات

- المشروع:** هو المخبز الآلي المراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد.
- العقار:** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها أو مبنى قائم.
- المستثمر:** هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة بتزاول نشاط إدارة وتشغيل المخابز.
- مقدم العطاء:** يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
- المخبز الآلي:** هو منشأة تقوم بتصنيع الخبز ومنتجات المخابز وبعض الحلويات بطريقة آلية دون الاعتماد كلياً على العنصر البشري.
- المنافسة:** هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة.
- الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات.



ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة
حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	البيان	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 المزايمة	تحده الأمانة/ البلدية
	موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة/ البلدية
	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
	تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد
	بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
	موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

1. مقدمة



1. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية
المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة مخبز آلي، وفق التفاصيل المبينة
في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين
الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات
والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء
مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.
وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول
المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة:

.....

.....

تليفون:

.....

.....

2. على الفاكس:

.....

.....



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخازن الآلية

2. وصف العقار



2. وصف العقار

موقع العقار:

المدينة:

الحي:

.....

الشارع:

.....

رقم

.....

المخطط:

حدود العقار:

شمالاً:

بطول:

جنوباً

: بطول:

شرقاً:

بطول:

غرباً:

بطول:

نوع العقار:

.....

مساحة الأرض: فقط متر مربع

بيانات أخرى:

.....

.....

.....

.....

.....

.....

مكونات النشاط:

.....

.....

.....

.....

.....

.....



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد هابعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.



3/2 مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية
..... وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة
..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:
أمانة/ بلدية
مدينة
ص. ب الرمز البريدي
.....

3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3/4 موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة يوم / / هجرية
الموافق / / ميلادية

3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

3/5/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر، ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هوائيه، ورقم الفاكس.

3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

3/6/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3/7 مدة سريان العطاء :



مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء

3/8 الضمان:

3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم مقدم العطاء، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/9 موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

3/10



مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
- 3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 3/10/4 صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
- 3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه).
- 3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بخاتمه؛ تأكيداً لالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايمة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به .

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

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



5. ما يحق للأمانة / للبلدية والمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك ، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابية.

5/3 سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف

5/4 تعديل العطاء :

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

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، 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 الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

6/2 تسليم الموقع:

6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه ، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

7. الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف،...) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات المختصة.

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل.

7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7/4 تنفيذ الأعمال:

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء و التجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.

7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة الجهة الاستشارية التأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

7/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/3 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/4



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

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

7/8 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7/9 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7/10 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
3. 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 الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

4. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

5. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ

6. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.

7. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

8. الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.



7/11 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية , وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

7/13 أحكام عامة:

7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

7/13/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7/13/4 تخضع هذه المزايدة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 3/ب/38313 في 24/9/1423 هـ.



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

8. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل



8. الاشتراطات الخاصة واشترطات التشغيل

8/1 مدة العقد :

مدة () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية

8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة () () من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

8/3 التجهيزات:

8/1/1 يلتزم المستثمر بتجهيز المخبز بما يلزمه من معدات وأجهزة وأدوات لمزاولة نشاطه وفقاً لجدول الكميات المرفق .

8/1/2 يجب أن تكون الآلات والمعدات المستخدمة والتي تلامس المادة الغذائية مباشرة مصنوعة من مواد غير قابلة للصدأ، ولا تتفاعل مع المنتج، ولا تسبب تغييراً في الطعم أو الرائحة، ومقاومة للتآكل، وتتحمل عمليات التنظيف والتطهير المستمر، وسهلة التنظيف، ويفضل أن تكون مصنوعة من الصلب غير القابل للصدأ، على أن تكون أسطحها ملساء خالية من الخدوش والشقوق، ويمنع منعاً باتاً استخدام الأدوات النحاسية في عمليات الإنتاج، ويكون تصميمها بشكل يمنع المخاطر الصحية، ويسمح بسهولة تنظيفها وتطهيرها، وأن تكون سهلة الفك والتركيب.

8/4 الالتزام بالاشتراطات الصحية واشترطات النظافة:

يلتزم المستثمر في تشغيله للمخبز بالاشتراطات التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بما يلي:

- الاشتراطات الصحية للمواد الأولية المستخدمة (دقيق ومواد مضافة) وطريقة تخزينها، وكذلك بالمنتجات النهائية، ومواد التعبئة والتغليف، ووسيلة وطريقة النقل.
- شروط النظافة المتعلقة بالوسائل والأجهزة والمعدات، والمنظفات الواجب استخدامها، ومكافحة الحشرات والقوارض، ونظافة دورات المياه والمغاسل، وطريقة التخلص من النفايات.
- الاشتراطات الخاصة بالعاملين والمتعلقة بالجوانب الصحية، وجوانب النظافة، والملبس والمظهر.

8/5 الصيانة:

يلتزم المستثمر بإجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.



8/6 الالتزام بالاشتراطات واللوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المخابز الآلية والنصف آلية، ولائحة مستودعات المواد الغذائية، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المخابز والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

جدول كميات المعدات والأدوات

مسل ل	المعدات والأدوات	الكمية	المواصفات
1	ثلاجة		
2	فرن آلي		
3	معجن		
4	فلتر ضغط		
5	مروحة شفط		
6	سير تهوية		
7	رافعة نقل		
8	صاعق كهربائي		
9	ميزان		

المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

9. الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي وأنظمة البناء:

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات كود البناء السعودي وملاحقه , وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات أنظمة البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9/2 اشتراطات المبنى:

يجب أن يتوافر في المبنى الاشتراطات التالية:

9/2/1 أن يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب وتسلسل الخطوات الإنتاجية بدءاً من مرحلة استلام المواد الأولية حتى مرحلة الإنتاج النهائي، وتكون في اتجاه واحد.

9/2/2 يكون المبنى من الطوب والأسمنت المسلح أو من أي مواد مماثلة من حيث الجودة والمظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به، ويمنع منعاً باتاً استخدام الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

9/2/3 يسمح التصميم والمواد المستخدمة في التشطيبات بسهولة عمليات التنظيف.

9/3 مواقع تداول المواد الأولية والمنتجات النهائية:

يجب توافر الاشتراطات التالية في مواقع استقبال المواد الأولية والإنتاج والتعبئة والمنتجات النهائية:

9/3/1 الأرضيات:

تكون من مواد غير منفذة وغير ماصه للماء ، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية، وتكون ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف، ويفضل أن تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للتآكل أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.

9/3/2 الجدران:

● تكون ملساء وخالية من الشقوق والمواد السامة ومقاومة للماء وغير ماصة ، وقابلة للغسل والتطهير وذات ألوان فاتحة بقدر الإمكان، على أن تغطي بالبلاط القيشاني أو السيراميك الأبيض اللون والجيد اللصق.

● تحتوي على عدد مناسب من الفتحات يمثل 1/6 مساحة الأرضية لتأمين التهوية والإضاءة الطبيعيتين.

● تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة ويفضل أن يكون بها استدارة أو ميل بزاوية 45 ليسهل تنظيفها وتطهيرها وللمنع تراكم الملوثات والأتربة.

9/3/3 الأسقف:

تدهن بطلاء زيتي مناسب فاتح اللون أبيض سهل التنظيف يحول دون تراكم الملوثات والقاذورات.

9/3/4 النوافذ:



- تكون مصممة بحيث تحول دون تراكم الأتربة والملوثات ، ويفضل أن تكون قابلة للفتح لتأمين التهوية الطبيعية.
 - تصنع من الألمونيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ وتكون سهلة التنظيف.
 - يركب عليها سلك شبكي ضيق مصنع من مادة غير قابلة للصدأ، ويكون قوي التحمل لمنع دخول الحشرات والقوارض.
 - يمكن فك وتركيب النوافذ غير القابلة للفتح بسهولة للتنظيف والصيانة.
 - تكون عتبات النوافذ من الداخل مائلة لمنع استخدامها كأرفف.
- 9/3/5 الأبواب:
- تكون محكمة وذاتية الإغلاق، وتصنع من الألمونيوم والزجاج أو من أي مادة أخرى غير قابلة للصدأ، بحيث تكون غير منفذة للماء.
 - لا تفتح بطريقة مباشرة إلى خارج المبنى أو إلى أماكن خارجية تشكل مصدراً من مصادر التلوث.
 - ضرورة وجود أبواب طوارئ تفتح مباشرة للخارج وتكون محكمة الغلق، ليتم استخدامها في حالة الضرورة.
 - تزود الأبواب بستائر هوائية لمنع دخول الحشرات الطائرة.

9/4 التوصيلات الكهربائية:

- يجب توافر الاشتراطات التالية:
- تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.
- تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
- تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى 15 أمبير) ومآخذ القوى (للأحمال أعلى من 15 أمبير)، على أن تكون دوائر القوى مستقلة.
- تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات الفنية القياسية المقررة توفيراً للحماية الكافية للعاملين.
- تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة وضد الانفجار.
- تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامات التصنيع ونوعيات المفاتيح الأوتوماتيكية وكافة المكونات الأخرى.
- تزود الشبكة الكهربائية بنظام للتأريض (Earthing) لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.

9/5 الإضاءة:

- يجب توفر كل من الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء المخبز على أن لا تغير الإضاءة الصناعية في استعمالها من طبيعة الألوان، وعلى ألا تقل شدة الإضاءة في المخبز عن الحدود الموضحة بالجدول التالي:

قوة الإضاءة المطلوبة في الأماكن المختلفة بالمنشأة

المكان	شدة الإضاءة (لكس)	المكان	شدة الإضاءة (لكس)
--------	-------------------	--------	-------------------



المكاتب	110-185	الفرز والفحص	370
دورات المياه	110	المستودع	110-150
منطقة الاستلام	185-260	صالة التصنيع	185-220
المدخل	40-110	رصيف الشحن	75
التغليف	75-110		

9/6 التهوية:

يجب توفير التهوية الطبيعية والصناعية لمنع ارتفاع درجة الحرارة وتكاثف الأدخنة والأبخرة وتراكم الغبار والأتربة، وإزالة الهواء الملوث. وأن يكون اتجاه الهواء من المواقع النظيفة إلى المواقع الملوثة وليس العكس. مع تزويد فتحات التهوية بشبكة من السلك أو أي أغطية واقية أخرى؛ على أن تكون مصنوعة من مواد غير قابلة للصدأ سهلة الفك والتركيب لسهولة التنظيف.

9/7 المورد المائي:

يجب أن يكون مصدر المياه آمناً وتتوافر فيه الاشتراطات التالية:
9/7/1 يوفر المياه بكميات كافية تحت ضغط ودرجة حرارة مناسبين، ويكون من مورد بعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن الصرف وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبريه معتمدة..

9/7/2 توفير الوسائل المناسبة لتخزين وتوزيع المياه مثل الخزانات الأرضية أو العلوية ، والتي يجب أن تكون بعيدة تماماً عن مصادر التلوث، وأن تكون الخزانات العلوية أسطوانية الشكل ، ومصنوعة من الفيبير جلاس أو من مواد غير قابلة للصدأ وسهلة التنظيف، ومستوفية لكافة الاشتراطات الصحية، وتؤخذ منها المياه من خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن أو الصلب غير القابل للصدأ أو البلاستيك ومطابقة للمواصفات والاشتراطات الصحية.

9/7/3 في حالة وجود شبكة مياه غير صالحة للشرب تستخدم في أغراض الغسيل والتنظيف، يجب أن تكون مستقلة ومنفصلة تماماً عن شبكة مياه الشرب وتميز مخرجها بطلاء ذي لون خاص. كما يجب التأكد من عدم وجود أي توصيلات مشتركة بين الشبكتين.

9/8 دورات المياه ومغاسل الأيدي وأماكن الاستحمام وأماكن تغيير الملابس:

يلزم توفير عدد مناسب من دورات المياه ومغاسل الأيدي والحمامات يتناسب مع عدد العاملين بالمنشأة، ويجب توفير أماكن كافية ومناسبة لتغيير ملابس العاملين وفي مواقع ملائمة تكون بعيدة تماماً عن صالات الإنتاج ولا تفتح عليها مباشرة ، وتكون مزودة بعدد كاف من الخزائن المغلقة. ويراعى أن يخصص لكل عشرة عمال عدد 2 مرحاض، وعدد 2 مغسل للأيدي، وعدد 2 حمام، ويزاد عدد المراحيض ومغاسل الأيدي والحمامات بنفس نسبة زيادة عدد العمال.

9/9 مغاسل الأيدي بصالات الإنتاج:



يجب أن تلحق صالات الإنتاج بالعدد الكافي والمناسب من مغاسل الأيدي في الأماكن المناسبة، حسب حاجة وظروف الإنتاج، وذلك لتطهير الأيدي على أن تجهز المغاسل بالماء الساخن والبارد، ومواد التنظيف والتطهير وجهاز تجفيف بالهواء الساخن. ويمكن استخدام المناشف الورقية للتجفيف والتي يجب توفير العدد الكافي منها، مع توفير سلة نفايات للتخلص من المناشف بعد استعمالها، على أن توصل خطوط التصريف للمغاسل بخطوط المياه العادمة للمنشأة.

9/10 الصرف الصحي:

- يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من المياه العادمة أو الصرف الصحي:
- توافر شبكة داخلية للصرف للتخلص من المياه العادمة.
- تزويد خطوط الصرف بخزانات ترسيب للتخلص من الفضلات الصلبة قبل تصريف المياه على الشبكة العمومية للصرف الصحي.
- تكون خطوط الصرف بحجم يسمح بالتخلص من الأحمال القصوى للمنشأة.
- لا يسمح تصميم وتركيب هذه الخطوط بتلويث مصدر مياه الشرب وشبكات التوزيع، ويفضل أن يكون اتجاه الصرف عكس اتجاه خط الإنتاج.
- فصل مواسير صرف المياه عن خطوط تصريف دورات المياه والحمامات ومغاسل الأيدي.

9/11



أقسام المخبز

- 9/11/1 يقسم المخبز إلى سبعة أقسام: القسم الإداري، وقسم استقبال المواد الأولية (المواد الخام)، وقسم الإنتاج، وقسم التعبئة، والمستودع، وقسم المنتجات النهائية، وصالة عرض وبيع المنتجات (في حالة وجودها).
- 9/11/2 القسم الإداري: ويكون مبنى مستقلاً أو جزء منفصلاً من أجزاء المخبز، يحتوي على المكاتب الإدارية للوظائف المختلفة، التي تتولى إدارة وتشغيل المخبز، وبشرط ألا يتصل هذا المبنى اتصالاً مباشراً بصالة الإنتاج.
- 9/11/3 قسم استقبال المواد الخام: ويقع في مقدمة المخبز، ويفضل أن يكون له باب مستقل، ويجهز بميزان وطاولات فرز، وروافع كهربائية؛ لنقل المواد الخام من سيارات الشحن للمستودع.
- 9/11/4 قسم الإنتاج: ويتكون من الغرف التالية:
- 9/11/4/1 غرفة غسل الأدوات والمعدات والأواني: وتكون مزودة بأحواض غسل مصنوعة من مادة غير قابلة للصدأ، ومصدر للماء البارد والساخن، ومواد للتنظيف والتطهير، وخزائن مغلقة لحفظ الأواني والمعدات.
- 9/11/4/2 غرفة العجين: ويجب أن يتوافر فيها ما يلي:
- تكسى جدرانها بكامل ارتفاعها إلى السقف بالبلاط القيشاني أو السيراميك الأبيض، ويكون للغرفة باب مزود بمفصلات مروحية ليظل مغلقاً باستمرار.
 - تزود بمعجن أو عدد من المعاجن، ومنخل للدقيق، وفلتر ضغط يحتوي على عدد من الشمعات يوضع أعلى المعجن أو المعاجن مباشرة، كما تزود بلمبات أشعة فوق البنفسجية قوتها 2000 إلى 2950 انجستروم، لتطهير وتعقيم المكان، وتزود أيضاً بالصواعق الكهربائية لمكافحة الحشرات والذباب.
- 9/11/4/3 غرفة التحضير: ويجب أن يتوافر بها:
- عدد مناسب من الطاولات المصنوعة من الألمونيوم، وقوائم حديدية مطلية بمادة مقاومة للصدأ ويكون سطحها قطعة واحدة من الرخام الأملس السميك، أو من الصلب الذي لا يصدأ الخالي من اللحامات.
 - حوض من مادة لا تصدأ وعدد من صنابير المياه الباردة والساخنة.
 - خزائن مغلقة لحفظ وتخزين المواد الأولية اللازمة لعملية التحضير.
 - خزائن مغلقة لتخزين وحفظ الأدوات النظيفة.
 - ثلاجة تبريد لتخزين وحفظ المواد الأولية الحساسة سريعة التلف.
 - ثلاجة تبريد لحفظ المنتجات النهائية الحساسة سريعة التلف والمعدة للتسويق والبيع.
 - يمنع منعاً باتاً استخدام أجهزة التكيف الصحراوي، ويفضل استخدام نظم التهوية الميكانيكية.
- 9/11/4/4 غرفة الخبيز والتسوية:



ويجب أن يتوافر فيها ما يلي:

- عدد من الأفران الآلية التي تعمل بالكهرباء أو الغاز الطبيعي أو السولار على أن تزود هذه الأفران بمدخنة تعلو 2 متر على الأقل عن أعلى مبنى مجاور.
- عدد من مراوح الشفط الكهربائية لتجديد الهواء ولمنع تراكم الأدخنة
- عدد من السيور لتهوية المنتجات بعد الخبز والتسوية.
- تكسى جميع جدرانها بكامل ارتفاعها وإلى السقف بالبلاط القيشاني أو السيراميك الأبيض اللون.

9/11/5 قسم التعبئة:

يجب أن يكون ذو درجة حرارة ورطوبة محددين وهواء متجدد وفقاً لمتطلبات التصنيع الجيد.

9/11/6 المستودع:

ويجب أن تتوافر فيه كافة الاشتراطات العامة والخاصة الواردة بلائحة مستودعات المواد الغذائية.

9/11/7 قسم المنتجات النهائية:

يقع في نهاية المخبز ويكون مخصصاً لتخزين المنتجات النهائية المعدة للتوزيع، ويجب أن يجهز بأرفف للتخزين، ويكون جيد الإضاءة والتهوية ، ويفضل أن يكون مزوداً بروافع كهربائية لنقل المواد المنتجة إلى سيارات الشحن.

9/11/8 صالة عرض وبيع المنتجات (في حالة تواجدها):

ويجب أن تتوافر فيها الاشتراطات التالية:

- تزود بثلاجة عرض مزودة بواجهة زجاجية أو أبواب (ضلف) منزلقة في مجاري حديد أو الألمونيوم لعرض المنتجات الحساسة سريعة التلف، مع مراعاة أن تكون أبواب ثلاجة العرض مغلقة باستمرار.
- تكون أبوابها من النوع المزود بمفصلات مروحية لتغلق ذاتياً بإحكام.
- تزود بواجهة من الألمونيوم والزجاج تكون مظلة على الشارع العمومي.
- تزود بعدد من الصواعق الكهربائية لمكافحة الذباب والحشرات.
- تزود بوعاء محكم الغلق وبداخله كيس بلاستيكي للتخلص من الفضلات والمخلفات.





كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

10. الغرامات والجزاءات



10. الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المخبز وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 بتاريخ 6/8/1423هـ، والموضحة في الجدول التالي، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة أو البلدية، وذلك كما هو موضح فيما يلي:

م	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	ملاحظات
1	تشغيل عمال ليس لديهم شهادات صحية أو لديهم شهادات صحية منتهية	500	500	غرامة مقطوعة عن كل عامل مع إبعاده عن العمل إلى حين حصوله على شهادة صحية، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/2/1
2	وجود عمال تظهر عليهم أعراض مرضية، أو بهم جروح أو بثور	1000	2000	غرامة مقطوعة عن كل عامل، مع إبعاد المصابين حتى يتم شفاؤهم، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة مع إغلاق المحل لمدة لا تتجاوز أسبوع	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/2/2
3	تدني مستوى النظافة الشخصية	300	500	غرامة مقطوعة عن كل عامل وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/2/3
4	تدني مستوى النظافة العامة	200	500		لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/5/1
5	إلقاء المخلفات في غير الأماكن المخصصة لها	1000	5000		لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/1/4 ب
6	تسرب المياه في الشوارع	200	1000		لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/2 ب
7	مخالفات المبنى	500	1000	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/1/1



م	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	ملاحظات
8	مخالفات التجهيزات	500	2000	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز أسبوع عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/1/2
9	استخدام مواد أولية غير مسموح بها	10 000	20 000		لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/3/1
10	استخدام مواد أولية منتهية الصلاحية	10 000	20 000	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/3/2
11	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف والفساد	5000	10 000	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/3/3
12	إنتاج مواد غذائية غير موجودة في ترخيص المخبز	4000	6000	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/3/4
13	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	1000	2000	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/3/5
14	سوء حفظ المواد الأولية	1000	2000	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الأدمي	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/3/6
15	سوء النقل للمواد الغذائية التي تتأثر بدرجة الحرارة	2000	5000	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الأدمي	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/3/8
16	تراكم النفايات وعدم التخلص منها أولاً بأول	100	200		لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/7/5/3



كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وإدارة المخابز الآلية

11. المرفقات " الملاحق "



11/1 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير المواقع في مدينة..... بغرض استثماره في إقامة مخبز آلي من خلال المنافسة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من									
هاتف									
ص.ب									
العنوان:									

اسم الشركة									
رقم السجل التجاري									
صادرة من									
نوع النشاط									
هاتف									
ص.ب									
العنوان:									

الختم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ



11/2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



11/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 6/3)

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: / / 14هـ

العقار رقم:

بلدية

رقم عقد التأجير:

تاريخه:

اسم المستثمر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم
..... بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إنشاء وتشغيل وإدارة مخبز
آلي بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية
للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

التوقيع الختم

رئيس بلدية

التوقيع

- صورة لملف العقار

إقرار من المستثمر 11/4

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه

خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي .





11/5 نموذج العقد



رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :
1. اسم الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في
التوقيع..... على
العقد..... بصفته..... هذا

طرف أول
العنوان

هاتف..... فاكس.....
ص ب..... المدينة..... الرمز

البريدي.....
البريد.....
الإلكتروني.....

2. اسم.....
المستثمر.....

رقم الهوية..... صادرة من..... بتاريخ...../...../.....
شركة.....
مؤسسة.....

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



العنوان

.....

هاتف..... فاكس.....

ص.ب..... المدينة..... الرمز.....
البريدي.....
البريد.....
الإلكتروني.....

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

المادة : تعريف لمفردات العقد.

الأولى

الموقع : هو الأرض المملوكة لآمانه/البلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هو المبنى أو الأرض المحددة مواقعها من الآمانه /البلدية.
المتشروع : هو المخبر الإلي المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحدد
حسب البيان الموضح أدناه
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقه بالمشروع من
الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات
الأساسية للمشروع
الكراسه : كراسه الشروط ومواصفات

المادة : مستندات العقد

الثانية

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

- 1- كراسه الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
- 2- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- 3- الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- 4- المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار

الثالثة

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي :
موقع العقار:



المدينة: الحي:
الشارع:
رقم المخطط:
حدود العقار:
شمالاً: بطول:
جنوباً: بطول:
شرقاً: بطول:
غرباً: بطول:
نوع العقار:
مساحة العقار:

ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات.

المادة الرابعة **الغرض من العقد**

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مخبز آلي ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة **مدة العقد**

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

المادة السادسة **فترة التجهيز والإنشاء**

يعطى المستثمر فترة (9 شهور) تسعة شهور للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل 5% من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة **الإيجار السنوي**

الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

المادة الثامنة **التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/ البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.



- 3- توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
 - 4- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
 - 5- الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
 - 6- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الكهرباء.
 - 7- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
 - 8- تطبيق لائحة المخازن الآلية والنصف آلية , ولائحة مستودعات المواد الغذائية , ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 - 9- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.
- المادة : الرقابة على تنفيذ العقد**

التاسعة

للأمانة/ للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.



المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية : التنازل عن العقد عشر

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/ البلدية.

المادة الثانية : الغرامات والجزاءات عشر

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 218 في 6/8/1422هـ والتعميم الوزاري رقم 5367/4 و في 25/1/1423هـ. المخالفات الغير واردة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة/للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة . وللأمانة/للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة : فسخ العقد عشر

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

- 1- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- 2- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 3- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- 4- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
- 5- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- 6- إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.



المادة الرابعة : إلغاء العقد عشر

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة : المنشآت المقامة على العقار عشر

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

المادة السادسة : مرجع العقد عشر

تسري على هذا العقد أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم 3/ب/ 38313 في 23/9/1423

المادة السابعة : الفصل في النزاع بين الطرفين عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 73671 في 24/12/1426هـ.

المادة الثامنة : شروط أخرى عشر

الشروط الخاصة

.....
.....
.....
.....

المادة التاسعة : عشر

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



والله ولي التوفيق،،،

من ثلاث نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني

الطرف الأول

حرر هذا العقد بتاريخ / /
واحتفظ الطرف الأول بنسختين.
الطرف الثاني