

كراسة شروط ومواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب

(تنبيهات هامة)

أولاً:

على كل متقدم أن يتأكد من صحة العنوان الوطني ورقم صندوق البريد الذي يقوم بتدوينه في كراسة العطاء بحيث يكون العنوان الوطني والصندوق البريدي باسم المتقدم، وفي حال تم إرسال خطاب من الأمانة أو البلدية للمتقدم على عنوانه الوطني وصندوقه البريدي، وعاد من البريد لأي سبب مثل (عدم صحة العنوان الوطني أو رقم صندوق البريد أو لعدم استلامه أو لكونه لا يخصه ... إلخ) فإن المتقدم يتحمل المسؤولية في حال مصادرة ضمانه البنكي أو غير ذلك من إجراءات.

ثانياً:

على كل متقدم أن يتأكد من أن الضمان البنكي لا تقل قيمته عن 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد لحين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.

ثالثاً:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يتم تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa.

رابعاً:

إحضار تفويض مصدق من الغرفة التجارية بحضور الجلسة لمندوب سعودي الجنسية.

خامساً:

التأكد من مطابقة السجل التجاري للمزايدة المتقدم عليها.

كراسة شروط ومواصفات
المصانع الخفيفة

م	المحتويات	الصفحة
	تنبيهات هامة	2
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	6
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	7
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	8
1	مقدمة	10
2	وصف العقار	12
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	14
	3/1 من يحق له دخول المنافسة	14
	3/2 لغة العطاء	14
	3/3 مكان تقديم العطاءات	14
	3/4 موعد تقديم العطاءات	14
	3/5 موعد فتح المظاريف	14
	3/6 تقديم العطاء	14
	3/7 كتابة الأسعار	15
	3/8 مدة سريان العطاء	15
	3/9 الضمان	15
	3/10 موعد الإفراج عن الضمان	16
	3/11 مستندات العطاء	16
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	18
	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	18
	4/2 الاستفسار حول بيانات المنافسة	18
	4/3 معاينة العقار	18
5	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	21
	5/1 إلغاء وتعديل الشروط والمواصفات	21
	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف	21
	5/3 سحب العطاء	21

كراسة شروط ومواصفات
مستودع

م	المحتويات	الصفحة
	5/4 تعديل العطاء	21
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	21
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	23
	6/1 الترسية والتعاقد	23
	6/2 تسليم الموقع	23
7	الاشتراطات الخاصة	25
	7/1 مدة العقد	25
	7/2 فترة التجهيز والإنشاء	25
	7/3 النشاط والأعمال المطلوبة من المستثمر	25
	7/4 خطة التشغيل والصيانة	26
	7/5 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية	26
8	الاشتراطات العامة	28
	8/1 توصيل الخدمات للموقع	28
	8/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	28
	8/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	28
	8/4 تنفيذ الأعمال	28
	8/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	28

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية بدائع العضيان

م	المحتويات	الصفحة
	كوفي	
8/6	حق البلدية في الإشراف	28
8/7	استخدام العقار للغرض المخصص له	29
8/8	التنازل عن العقد	29
8/9	الحق في التأجير والإدارة	29
8/10	موعد سداد الأجرة السنوية	29
8/11	متطلبات السلامة والأمن	29
8/12	إلغاء العقد للمصلحة العامة	29
8/13	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	30
8/14	أحكام عامة	30
9	الاشتراطات الفنية	32
9/1	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	32
9/2	أسس وضوابط ومعايير تصميم المنطقة الصناعية	32
9/3	اشتراطات البناء	32

كراسة شروط ومواصفات
كوفي شوب

م	المحتويات	الصفحة
11	الملاحق	33
11/1	نموذج العطاء	34
11/2	الرسم الكروكي للموقع	35
11/3	إقرار المستثمر	36

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) 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، ويسلم قبل الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من أصل خطاب الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
8	صورة من إثبات العنوان الوطني		
9	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
10	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
11	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الإجتماعية		
12	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها مختومة كامل صفحاتها من المستثمر		

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من 25% من قيمة العطاء السنوي

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية بدائع العضيان

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد حسب الإعلان
العقار	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للبلدية والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته.
الوزارة	وزارة البلديات والاسكان.
الأمانة/البلدية	أمانة منطقة الرياض – بلدية بدائع العضيان
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة العامة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد على منصة فرص	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد على منصة فرص	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً .	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1. مقدمة

1- مقدمة

ترغب بلدية بدائع العضيان في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) بين المستثمرين لإنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب 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 أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

■ التوجه إلى إدارة الاستثمار والتحصيل في بلدية بدائع العضيان وتقديم الاستفسار مكتوباً أو عن طريق التواصل على:

تليفون: 0117221250

- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
- أو من خلال البريد الإلكتروني للبلدية badayehadyan@alriyadh.gov.sa
- أو زيارة إدارة الاستثمار في بلدية بدائع العضيان

2. وصف العقار

2- وصف العقار

إنشاء وتشغيل وصيانة مستودع	نوع النشاط
أرض فضاء	مكونات النشاط
أمام السوق الشعبي بالمعلق	موقع العقار
حسب المخطط المعتمد المرفق	حدود العقار
أرض فضاء	نوع العقار
12	مساحة الأرض
حسب شروط البلدية	مساحة المباني
حسب شروط البلدية	عدد الأبنوار
حسب شروط البلدية	نوع البناء

الخدمات بالعقار:

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المنافسة:

- 3/1/1 يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في المجال التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعدها أو ثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

- 3/2/1 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 والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- 3/2/2 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

- يجب تقديم العطاء إلكترونياً عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط (furas.momra.gov.sa) وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم المستثمر بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa

3/4 موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

تقديم العطاء:

- 1/6/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- 2/6/3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخاتمه.
- وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

- 3/6/3 يقدم أصل الضمان البنكي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر وأن يكون باللغة العربية ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس ويقدم في إدارة الاستثمارات قبل موعد فتح المظاريف.

4/6/3

يتحمل المستثمر كافة الالتزامات المتعلقة بضريبة القيمة المضافة على العطاء السنوي المقدم منه.

5/6/3 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم المستثمر بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3/5 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

3/7/1 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.

3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

3/7/3 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.

3/7/4 يقدم العطاء غير شامل لضريبة القيمة المضافة وعند الترسية تصدر الفاتورة بسعر الأجرة شامل ضريبة القيمة المضافة المقررة من الدولة.

3/6 سرية العطاء:

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 أو الأمانة.

3/7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء جاري حتى 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.

3/8 الضمان:

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي باسم بلدية بدائع العضيان وألا يقل عن 25% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حال رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد، 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 (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتديد عند الحاجة.

3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من 25% 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 بالترسية على العرض المناسب، ويرد الضمان المالي لصاحب العطاء المقبول بالمنافسة بعد سداد قيمة أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

3/10 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 1/3/9 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2/3/9 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.
- 3/3/9 وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 4/3/9 صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 5/3/9 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- 6/3/9 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- 7/3/9 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 8/3/9 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 7/3 أعلاه).
- 9/3/9 صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- 10/3/9 صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 11/3/9 صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- 12/3/9 صورة من إثبات العنوان الوطني.
- 13/3/9 **كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.**

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1/4 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.

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية عن طريق موقع بلدي عبر بوابة فرص رابط (www.baldy.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) أو خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3/4 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار 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 الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5- ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية 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 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.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة أو عن طريق الرسائل النصية.

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

4/5 تعديل العطاء:

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

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه 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 شريعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 1/6 الترسية والتعاقد:**
- 1/1/6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه..
- 2/1/6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان
- 3/1/6 يجوز للبلدية بعد موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة
- 4/1/6 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 5/1/6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- 6/1/6 يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات التالية:
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- 2/6 تسليم الموقع:**
- 1/2/6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم 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.
- 3/2/6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

7. الاشتراطات الخاصة

7- الاشتراطات الخاصة

مدة العقد (00 سنة) (..... سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

فترة التجهيز والإنشاء:

7/3/1

يمنح المستثمر فترة (00 شهر) (..... شهراً) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

النشاط الاستثماري المسموح به:

7/3/2

النشاط الاستثماري المسموح هو إقامة مقهى ومطعم ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

استبدال الموقع بموقع بديل:

7/3/3

يحق للأمانة استبدال الموقع المحدد بكماسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

(1) إجراء تنظيم أو صيانة للموقع.

(2) تعذر توصيل الخدمات للموقع.

وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل إلى الموقع البديل. ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر.

الاشتراطات الخاصة بالمطعم :

7/3/4

1 / 5 / 8 التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمو متر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن 120 لتراً.
- توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 60 سم لكل 50 متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- 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 والانتيمون.
- استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ، ويمنع استخدام مواقد الديزل.
- في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن 50 سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
- تبني 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.

2 / 5 / 8 الالتزام بالاشتراطات الصحية:

يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها وتداولها، وحفظها.

3 / 5 / 8 شروط النظافة:

- يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة المكان، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

4 / 5 / 8 وضع لوحة على المطعم:

يلتزم المستثمر بوضع لوحة على المطعم مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة، فيما يخص تصميم اللوحة.

5 / 5 / 8 المنطقة المحيطة بالمطعم:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام المطعم، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج المبنى.

6 / 5 / 8 الصيانة:

- إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- على المستثمر العمل على نظافة منطقة المطعم ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.

7 / 5 / 8 العاملون:

- يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
 2. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
 3. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
 4. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
 5. 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.
 6. أن يكون جميع العاملين حسنى المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
 7. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزبي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
 8. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
 9. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
- 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 خطراً على الصحة العامة.
- 8 / 5 / 8 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:**
- يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة المطاعم، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.
- 7/3/5 الاشتراطات الخاصة بالمقهى :**
- 1 / 6 / 8 وضع لوحة على المقهى:**
- يلتزم المستثمر بوضع لوحة على المقهى مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة، فيما يخص تصميم اللوحة.
- 2 / 6 / 8 المنطقة المحيطة بالمقهى:**

يلتزم المستثمر بعدم استخدام المقهى ، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها
بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات
أو تخزين أي مواد خارج المقهى.

3 / 6 / 8 الصيانة:

- يجب على المستثمر المحافظة على نظافة المقهى وصيانتها بصفة دورية.
- على المستثمر العمل على نظافة منطقة المقهى ونقل النفايات والمخلفات
بصفة مستمرة.

8. الاشتراطات العامة

8- الاشتراطات العامة

8/1 توصيل الخدمات للموقع:

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

8/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، ويقدم مع العطاء بالطرف الفني.

8/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

8/4 حق البلدية في الإشراف:

8/6/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

8/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

8/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة خطية من البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

8/5 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

8/6 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

1/9/7 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 يتوافر في التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

8/7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، علماً بأنه على المستثمر سداد ضريبة القيمة المضافة، المقررة من الدولة.

8/8 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 8/13/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 8/13/2 عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 8/13/3 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 أو أثناء القيام بأعمال الإنشاء، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

8/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية 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.

8/10 تسليم الموقع والعقار للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 8/12/1 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.
- 8/12/2 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة في الموقع بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

8/11 أحكام عامة:

8/16/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

8/16/2 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

8/16/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

8/16/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ وكافة التعاميم والأنظمة الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.

9. الاشتراطات الفنية

9- الاشتراطات الفنية

1 / 9 اعتماد التصميم الابتدائي :

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص.

2 / 9 الاشتراطات الفنية الخاصة بالمطعم:

- يلتزم المستثمر بتقديم المخططات والمواصفات لعناصر الموقع العام للمطعم للاعتماد من الإدارة العامة للحدائق قبل البدء في التجهيز.

1 / 2 / 9 اشتراطات التصميم والإنشاء للمطعم:

يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:

1. يجب أن يكون المطعم إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبنى فيه.
2. يجب ألا يزيد ارتفاع المبنى عن 3,5 متر ولا يقل عن 2,5 متر.
3. يجب أن يجهز المطعم بالإضاءة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.

2 / 2 / 9 الاشتراطات الصحية والمعتمدة من الأمانة والمطلوب توفرها بالمطعم:

الموقع:

- أن يتوفر بالموقع مياه صالحة للشرب ونظام صرف صحي مناسب.
 - موافقة الدفاع المدني على توفر شروط السلامة.
- شروط المبنى :

يجب أن يتوافر في المبنى الاشتراطات التالية:

اشتراطات التصميم والبناء :

- يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم داخلي إلى أقسام مختلفة.
- يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

مواد البناء:

- أن تكون من الطوب والاسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف 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.

الأرضيات:

- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- تكون ذات سطح مستوٍ خالٍ 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.
- تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.

الجدران:

- تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو ما مثله من حيث الجودة أو المظهر.
- تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط الفيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.
- تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية 45 درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.

الأسقف:

- تدهن بطلاء زيتي مناسب ، فاتح اللون ، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.
- يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.

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.

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.

التهوية:

- يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.
- تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية ، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

3 / 2 / 9 أقسام وعناصر المطعم:

أقسام وعناصر المطعم:

ويقسم إلى الأقسام التالية:

1. مكان التحضير والغسيل: يجب الفصل بينه وبين المطبخ.
2. المطبخ: يجب أن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن الصالة الرئيسية.
3. الصالة الرئيسية: تفرش الصالة بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن 1,5م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.
4. دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن الصالة
5. المستودع: يجب ألا تقل مساحته عن 9م² (تسعة أمتار مربعة)

4 / 2 / 9 التوصيلات الكهربائية

يجب توافر الاشتراطات التالية:

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

5 / 2 / 9 المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناءً على تحاليل مخبرية معتمدة.
- يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً 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 المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

6 / 2 / 9 دورات المياه:

- يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن 1.20 متر مربع.
- في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.
- يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.
- يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.
- تزود مغاسل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويمنع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

7 / 2 / 9 الصرف الصحي:

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

- يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببيرة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه الصرف، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
- لا يقام خزان الصرف (الببيرة) تحت أرضية المبنى، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
- يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية الصالة الداخلية.
- يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيض بداخل المبنى.

- يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المبنى مباشرة.
- يكون مستوى أرضية المبنى أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.

3 / 9 الاشتراطات الفنية الخاصة بالمقهى :

1 / 3 / 9 اشتراطات التصميم والإنشاء :

- يلتزم المستثمر بعمل تصميم هندسي للمقهى المزمع إنشائه وذلك وفقا للاشتراطات الصحية والمعتمدة من الأمانة والمطلوب توفرها بالأكشاك والبوفيهات ويلتزم بتقديم التصميم للأمانة للحصول على موافقتها عليه وبشرط أن يكون التصميم متضمنا تصميم هندسي لشكل المقهى.
- يجب ألا تزيد المساحة المبنية للمقهى عن 24 م²، والارتفاع عن 4.00 متر.
- يجب أن يجهز المقهى بالإضاءة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.
- يلتزم المستثمر بإنشاء المقهى بالموقع المحدد له وفق القرار المساحي وتجهيزه من أبواب وشبابيك وإضاءة وصرف صحي ومياه وغير ذلك مما يحتاج إليه المقهى وبحيث يكون مطابقا للمواصفات الفنية وكذلك الاشتراطات الصحية ودون أية التزامات على الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتصريف المياه في خزانات صغيرة مؤقتة يتم تفريغها خارج الموقع ولا يسمح بإقامة بيارات للصرف عليها.
- عدم استخدام الرصيف أو ممر المشاة للعرض خارج المقهى أو عليه ويكتفى بالعرض داخل المقهى.
- يلتزم المستثمر بوضع سلة مهملات بجوار المقهى مع الاهتمام بالنظافة حول المقهى.
- يلتزم المستثمر بعدم وضع أي لوحات إعلانية أو ملصقات على المقهى.

2 / 3 / 9 الاشتراطات الصحية والمعتمدة من الأمانة والمطلوب توافرها بالمقهى:

الموقع:

- أن يتوفر بالموقع مياه صالحة للشرب ونظام صرف صحي مناسب.
 - موافقة الدفاع المدني على توفر شروط السلامة.
- شروط المبنى :

يراعى في المباني المخصصة للإعداد والتجهيز والتخزين وتداول الغذاء ما يلي:

■ الأرضيات :

أن تكون الأرضيات من الرخام أو السيراميك ذي الألوان الفاتحة وأن يركب بطريقة محكمة بحيث لا تسبب الانزلاق وأن تكون بميول تجاه المصرف لسهولة التنظيف وبعدد كافٍ من فتحات التصريف.

■ الجدران:

أن تغطي الجدران حتى السقف بالرخام أو القيشاني ذو اللون الفاتح وعند الالتقاء بالأرض يجب أن تكون بزاوية تسمح بإبقاء هذه المنطقة نظيفة.

■ **السقف:**

أن يكون السقف من الخرسانة المسلحة وأن يكون مدهون بدهان زيتي أبيض وتصمم وتنفذ بطريقة تمنع التلوث بالأتربة ونمو العفن وتمنع تكثف الرطوبة.

■ **النوافذ:**

تنفذ بطريقة تمنع دخول الأتربة إلى داخل المقهى وتمنع دخول الآفات والهوم من حشرات وقوارض أو طيور ويراعى أن تكون العتبة السفلى بميل.

■ **الأبواب:**

أن تكون ملساء لا تنتشر بالرطوبة ولا تتأثر بها وتكون ذاتية الغلق ويفضل أن تزود الأبواب الرئيسية وأبواب الخدمة بستانر هوائية.

■ **الإضاءة:**

أن تتوفر الإضاءة الكافية لجميع مرافق المنشأة.

■ **التهوية:**

- يجب أن يزود المقهى بنظام تهوية يمنع زيادة الحرارة وتكثيف البخار والغبار ويسمح بالتخلص من الهواء الملوث.
- تركيب مراوح الشفط وأن تكون بالعدد الكافي مع تنظيفها باستمرار .
- يراعى أن تزود فتحات التهوية بسلك ضيق النسيج يمنع دخول الحشرات .
- يراعى أن لا تزيد درجة الحرارة في مرافق تحضير وتقديم الطعام عن (25) درجة مئوية.

بالإضافة إلى الشروط الأخرى الواردة من صحة البيئة بالأمانة مثل مناطق الخدمات والنفايات .

4 / 9 اشتراطات الدفاع المدني:

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

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية بدائع العضيان

10. المرفقات (الملاحق)

1-11 نموذج عطاء (نموذج 6 / 7)

سعادة رئيس بلدية بدائع العضيان
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب المذكورة بياناته أعلاه، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة وقبولها بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة وقبوله، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقما	كتابة

❖ **قيمة العطاء المقدم لا يشمل ضريبة القيمة المضافة.**
تجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا يقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل بلدية بدائع العضيان دون الرجوع لمقدم العطاء) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

										اسم الشركة / المؤسسة
										رقم السجل التجاري
					بتاريخ					صادرة من
					جوال					هاتف
					الرمز البريدي					ص.ب
/					تاريخ التقديم					فاكس
										العنوان

.....التوقيع:

.....الإسم:

4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22 هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم 4200204479 في 1443/03/12 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
- الاشتراطات البلدية والفنية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100128804 وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية رقم 4100130682 وتاريخ 1441/04/11 هـ.

- **معاينة الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة**

3- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم :

التوقيع:

التاريخ: