



## كراسة الشروط والمواصفات انشاء وتشغيل وصيانة كافيه مع مسار سيارات طريق الملك فهد الدولي لسنة ١٤٤٧ هـ

## فهرس المحتويات

|                                                                              |    |
|------------------------------------------------------------------------------|----|
| أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:-----   | ٣  |
| ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات-----                      | ٤  |
| ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى-----         | ٦  |
| ١. مقدمة-----                                                                | ٧  |
| ٢. وصف العقار-----                                                           | ٨  |
| ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم-----                                      | ٨  |
| 3 / 1 من يحق له دخول المنافسة:-----                                          | ٨  |
| 3 / 2 لغة العطاء:-----                                                       | ٩  |
| 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:-----                                              | ٩  |
| 3 / 4 موعد تقديم العطاءات:-----                                              | ٩  |
| 3 / 5 موعد فتح المظاريف:-----                                                | ٩  |
| 3 / 6 تقديم العطاء:-----                                                     | ٩  |
| 3 / 7 كتابة الأسعار:-----                                                    | ١٠ |
| 3 / 8 مدة سريان العطاء:-----                                                 | ١٠ |
| ٩ / ٣ الضمان:-----                                                           | ١٠ |
| ١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:-----                                          | ١٠ |
| 3 / 11 مستندات العطاء:-----                                                  | ١١ |
| ١٢ / ٣ سرية المعلومات:-----                                                  | ١١ |
| ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء-----                                     | ١١ |
| ١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:-----                                    | ١١ |
| ٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:-----                                    | ١١ |
| ٣ / ٤ معاينة العقار:-----                                                    | ١١ |
| ٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف-----                     | ١١ |
| ١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:-----                          | ١١ |
| ٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:-----                                          | ١٢ |
| ٣ / ٥ سحب العطاء:-----                                                       | ١٢ |
| ٤ / ٥ تعديل العطاء:-----                                                     | ١٢ |
| ٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:-----                                           | ١٢ |
| 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع-----                                       | ١٢ |
| ١ / ٦ الترسية والتعاقد:-----                                                 | ١٢ |
| ٢ / ٦ تسليم الموقع:-----                                                     | ١٢ |
| 7. الاشتراطات العامة-----                                                    | ١٣ |
| ١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:-----                                             | ١٣ |
| 7 / 2 البرنامج الزمني للتنفيذ:-----                                          | ١٣ |
| ٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:-----    | ١٣ |
| 7 / 4 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:-----                                | ١٣ |
| 7 / 5 تنفيذ الأعمال:-----                                                    | ١٣ |
| ٦ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:-----                                   | ١٣ |
| ٧ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:-----                            | ١٤ |
| ٨ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:-----                                         | ١٤ |
| 7 / 9 ضريبة القيمة المضافة:-----                                             | ١٤ |
| ١٠ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:-----                                          | ١٤ |
| ١١ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:-----                                      | ١٤ |
| 7 / 12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:----- | ١٥ |
| ١٣ / ٧ أحكام عامة:-----                                                      | ١٥ |
| 8. الاشتراطات الخاصة-----                                                    | ١٦ |
| ١ / ٨ مدة العقد:-----                                                        | ١٦ |
| ٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:-----                                            | ١٦ |
| ٣ / ٨ النشاط الاستثماري وضوابط مزاوله النشاط:-----                           | ١٦ |
| ٤ / ٨ التجهيزات:-----                                                        | ١٦ |
| 8 / 5 حدود مزاوله النشاط:-----                                               | ١٧ |
| ٦ / ٨ العاملون بالمشروع:-----                                                | ١٧ |
| ٧ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:-----                                        | ١٧ |
| ٨ / ٨ المسؤولية عن المخالفات:-----                                           | ١٨ |
| ٩ / ٨ اللوحات الاعلانية:-----                                                | ١٨ |
| ١٠ / ٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية:-----                                     | ١٨ |

|        |                                                                                                                                       |    |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| ١١ / ٨ | الالتزام باشتراطات اللوائح البلدية.....                                                                                               | ١٨ |
| ١٢ / ٨ | الغرامات والجزاءات:.....                                                                                                              | ١٨ |
| ١٣ / ٨ | غرامة التأخير:.....                                                                                                                   | ١٩ |
| ١٥/٨   | مواعيد العمل:.....                                                                                                                    | ١٩ |
| ١٦/٨   | مواقف السيارات:.....                                                                                                                  | ٢٢ |
| ٩.     | الاشتراطات الفنية                                                                                                                     | ١٩ |
| ١ / ٩  | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:.....                                                                                        | ١٩ |
| ٣/٩    | اقسام وعناصر الكافية:.....                                                                                                            | ٢٠ |
| ٤/٩    | الاشتراطات الكهربائية:.....                                                                                                           | ٢١ |
| ٥/٩    | اشتراطات الاعمال الصحية:.....                                                                                                         | ٢١ |
| ٦/٩    | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:.....                                                                                             | ٢٢ |
| ٧/٩    | اشتراطات المبنى:.....                                                                                                                 | ٢٢ |
| ٨/٩    | مواصفات المواد وجودة التنفيذ:.....                                                                                                    | ٢٤ |
| ٩/٩    | اشتراطات التهوية وتكييف الهواء:.....                                                                                                  | ٢٤ |
| ١٠.    | المرفقات                                                                                                                              | ٢٥ |
| ١/١٠   | نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (... ) لعام ١٤٤٣ هـ الخاصة بترميم وتشغيل وصيانة كافية مبنى قائم مع مسار سيارات بجوار حديقة الملك فيصل |    |
| ١ / ١١ | المخطط العام للموقع.....                                                                                                              | ٢٥ |
| ٢ / ١١ | محضر تسليم عقار.....                                                                                                                  | ٢٧ |
| ٣ / ١١ | إقرار من المستثمر.....                                                                                                                | ٢٨ |

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

على مقدم العطاء قبل إغلاق الطرف 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

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

| م | المستند                                                                    | هل مرفق؟ | هل موقع؟ |
|---|----------------------------------------------------------------------------|----------|----------|
| ١ | نموذج العطاء                                                               |          |          |
| ٢ | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء) |          |          |

|    |                                                                                                                                                                                      |  |
|----|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ٣  | إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حال المؤسسات والشركات)                                                                            |  |
| ٤  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حال الشركات والمؤسسات)                                                                                                                       |  |
| ٥  | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                                                                                                                            |  |
| ٦  | صورة الهوية الشخصية للمستثمر                                                                                                                                                         |  |
| ٧  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥) % من قيمة العطاء السنوي. |  |
| ٨  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول                                                                                                                                            |  |
| ٩  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول                                                                                                                                |  |
| ١٠ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية                                                                                                                                 |  |
| ١١ | صورة من شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة العودة)                                                                                                      |  |
| ١٢ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)                                                                                     |  |

• يتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.

### ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                    |                                                                                                                                                                       |
|--------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع            | هو إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى كافيه مع مسار سيارات بجوار حديقة الملك فيصل بمدينة حفر الباطن المراد ترميمه وتشغيله وإدارته من قبل المستثمر الجديد بالموقع المحدد         |
| العقار             | هو أرض تحدد الأمانة او البلدية موقعها والتي يقام عليها مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى كافيه مع مسار سيارات بممشى بمدينة القيصومة                                      |
| الوزارة            | وزارة البلديات والإسكان                                                                                                                                               |
| الأمانة            | أمانة محافظة حفر الباطن – بلدية القيصومة                                                                                                                              |
| المستثمر           | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط (إنشاء وتشغيل وصيانة كافيه مع مسار سيارات)                                                                                         |
| الجهات ذات العلاقة | جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها                                                                               |
| مقدم العطاء        | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء شركة أو مؤسسة أو فرداً                                                                                              |
| المنافسة العامة    | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها. |

|                      |                                                                                                                                                        |
|----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحد الطرق الآتية:<br>1. عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa)<br>2. عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" |
| الكراسة              | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                |



## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

| البيان                                   | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                               | التاريخ |
|------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| تاريخ الإعلان                            | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                         |         |
| آخر ميعاد لتقديم العطاءات                | كما هو محدد على منصة فرص                                                                                                                                                          |         |
| موعد فتح المظاريف                        | كما هو محدد على منصة فرص                                                                                                                                                          |         |
| إعلان نتيجة المنافسة                     | تحده الأمانة أو البلدية                                                                                                                                                           |         |
| موعد الإخطار بالترسية                    | تحده الأمانة أو البلدية                                                                                                                                                           |         |
| تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة | خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة 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 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                                                                                                                                                                   |         |

## 1. مقدمة

ترغب بلدية القيصومة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص (إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى كافيه مع مسار سيارات في طريق الملك فهد الدولي) 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 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 أهدافها.

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات – بلدية القيصومة
- هاتف: ٠١٣٧٢٤١٢١٣ فاكس: ٠١٣٧٢٤٠٣٩٣
- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

## 2. وصف العقار

|               |                                                                             |                                     |
|---------------|-----------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------|
| نشاط المشروع  | إنشاء وتشغيل وصيانة كافيه مع مسار سيارات طريق الملك فهد الدولي              |                                     |
| مكونات النشاط | الأنشطة المسموح بها:<br>كافيه مع مسار خدمة الزبائن بالسيارة بمساحة ( ٢٠ م ) |                                     |
| موقع العقار   | المدينة: القيصومة                                                           | بلدية القيصومة                      |
|               | الحي: بدون                                                                  | الشارع: طريق الملك فهد بن عبدالعزيز |
|               | رقم القطعة: بدون                                                            | بدون                                |
| حدود الموقع   | شمالاً: طريق الملك فهد الدولي                                               | بطول: ٢٠ م                          |
|               | شرقاً: فضى                                                                  | بطول: ٢٧ م                          |
|               | جنوباً: فضى                                                                 | بطول: ٢٠ م                          |
|               | غرباً: فضى                                                                  | بطول: ٢٧ م                          |
| نوع الموقع    | ارض فضى                                                                     |                                     |
| مساحة الموقع  | (٦٠) م٢                                                                     |                                     |

### معاينة المواقع على الطبيعة:

- على مقدم العطاء أن يعاين المواقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبلها كما هي على حالتها وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بالمشروع.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حال وجود اشغالات.

### التزامات أخرى:

- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك وعلى المستثمر أن يتقيد بالاشتراطات واللوائح والتعليمات والتعاميم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية ومن الجهات المعنية الأخرى ذات العلاقة وعليه أن يحصل على التراخيص اللازمة لمزاولة النشاط.
- كما يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة.

## 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة كافيه مع مسار سيارات التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادري من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

### 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.



### 2 / 3 لغة العطاء:

1 / 2 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2 / 2 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

### 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات إلكترونياً ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً أو عن طريق تطبيق "فرص" الأجهزة الذكية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة (إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة كافيه قائم مع مسار سيارات بجوار حديقة الملك فيصل بمدينة حفر الباطن) واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت قيمة الكراسة وضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني [INV@momra.gov.sa](mailto:INV@momra.gov.sa) ، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة محافظة حفر الباطن

هاتف: ٠١٣٧٢٤١٢١٣

فاكس: (+966) 137224667

الرمز البريدي: ٣١٩٩١

ص.ب: ٣٥٥٥

### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

### 5 / 3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

### 6 / 3 تقديم العطاء:

1 / 6 / 3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، أما خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

2 / 6 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 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 وملحقاته.

4 / 6 / 3 يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للأمانة يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة بعد انتهاء فترة العقد.

3 / 6 / 5 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

### 7 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
3 / 7 / 1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المناقصة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف 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.

### 8 / 3 مدة سريان العطاء:

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

### 9 / 3 الضمان:

3 / 9 / 1 يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥) % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.  
3 / 9 / 2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

### 11 / 3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:-  
3 / 11 / 1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
3 / 11 / 2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. 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.

3 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3 / 11 / 4 صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

3 / 11 / 5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

3 / 11 / 6 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

3 / 11 / 7 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

3 / 11 / 8 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة

3 / 11 / 9 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

3 / 11 / 10 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

3 / 11 / 11 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

#### 3 / 12 سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### 4 / 1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 4 / 2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

##### 4 / 3 معاينة العقار:

على مقدم العطاء القيام وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة ووفق الحدود المعتمدة وأن يتعرف تعرف تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة بما يضمن قيامه بعملة على أكمل وجه ويعتبر المستثمر قد استوفي هذه الشروط بمجرد تقديمه بعطائه ولا يقبل منه بعد تقديمه للعطاء أي اعدار أو احتجاجات أو تحفظات تخالف أو الاحتجاج بأية جهالة بشأن العقار والاعمال المتعلقة به وكذلك ما تشترطه كراسة الشروط والمواصفات، وبالتالي سوف يستبعد عرضة من المنافسة مباشرة.

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

#### 5. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

##### 5 / 1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

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

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.  
الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.  
الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

#### 2 / 5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

#### 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 ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

#### 5 / 5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

### 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 بالترسية أو الإلغاء.

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

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

4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

5 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

#### 2 / 6 تسليم الموقع:

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

2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع والمتضمن به بدء أعماله التي طرح المشروع لأجلها تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



## 7. الاشتراطات العامة

### 1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

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

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للترميم والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 3 / 7 الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة، كما يلتزم أن يقوم بعد الانتهاء من أعمال الترميم بإشعار الأمانة ليقوم مهندس الأمانة بالمعينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

### 4 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

1/ 4 / 7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
2/ 4 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.  
3/ 4 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

### 5 / 7 تنفيذ الاعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ المشروع إلى مقاول لدية خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.  
كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المشروع وفق المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

### 6 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام الموقع لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب الموقع من المستثمر. وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزارة وصاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٢/٢٢هـ.

## 7 / 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 الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

## 8 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد وفي الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر أما إيجار السنوات التالية فيتم سداها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، للأمانة إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والاضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة ودون أدنى مسؤولية على الأمانة وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

## 9 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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 وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## 10 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1/ 10 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2/ 10 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3/ 10 / 7 يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- 4/ 10 / 7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الامن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 5/ 10 / 7 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 6/ 10 / 7 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، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ المشروع أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/ 10 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.

## 11 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ،

وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

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

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات للأمانة ممثلة في الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة والاقامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على الا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديده مقدرة من قبل لجنة الاستثمار كما أنه سيتم إشعار المستثمر بتاريخ الطرح والإعلان عن الفرصة من خلال بوابة الاستثمار البلدي "فرص" قبل فترة شهرين على الأقل حتي يتسنى له التقدم بالفرص أسوة بالآخرين.

#### 7 / 13 أحكام عامة:

- 7 / 13 / 1 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 7 / 13 / 2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7 / 13 / 3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 7 / 13 / 4 الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٨١٢٨) وتاريخ ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشار فيه إلى الامر السامي الكريم (١٦٧٢/م ب) وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني/وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد تلك المخططات وإصدار الرخص كما اشير إلى اخطاب معالي وزير الدفاع المدني رقم (٦٥٥٨) وتاريخ ١٤٣٢/٧/٧ هـ ومشفوعاته ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني لاعتماد المخططات السكنية والتجارية.
- 7 / 13 / 5 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ والمشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات رقم (١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣) وتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية المواصفة رقم (٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات، المواصفة رقم (٢٠١/٢٨٥٦) والخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية المواصفة رقم (٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية-المراحيض الغربية.
- 7 / 13 / 6 الالتزام بالتعميم رقم (١/٧٥٦/ع) وتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- 7 / 13 / 7 الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فأن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
- 7 / 13 / 8 الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

9 / 13 / 7 اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشترطات وزارة الثقافة.

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (٥ سنة) (خمس سنوات) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

### 2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥) % من مدة العقد كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والتشغيل، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وفي حال عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها في تنفيذ مهامه فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة بعد إتمام إجراءات فسخ العقد.

### 3 / 8 النشاط الاستثماري وضوابط مزاولة النشاط:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة كافية مع مسار سيارات، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير النشاط المسموح به كما يلتزم بالعناية الدائمة بالمسطحات الخضراء المحيطة بالمشروع.

١/٣/٨ تشمل أنشطة المشروع ما يلي:

- كافيه

### 4 / 8 التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٤/٨ توفير عدد مناسب من التلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاثة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد. ٢/٤/٨ أن تكون التلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمو متر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.

٣/٤/٨ يفضل أن تزود التلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستثمر، وتمنع نمو وتكاثر الميكروبات.

٤/٤/٨ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن (١٢٠) لترًا.

٥/٤/٨ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق (٦٠) سم لكل (٥٠) متراً مربعاً من مساحة الأرض مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

٦/٤/٨ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنثيمون.

٧/٤/٨ استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء، ويمنع استخدام مواقد الديزل.

٨/٤/٨ في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن (٥٠) سم وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.

٩/٤/٨ 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.



١٠/٤/٨ يلتزم المستثمر بأعمال التشطيبات والديكورات التي قد يحتاجها المبنى وعلى نفقته الخاصة ولا يحق له مطالبة الأمانة بأي تعويضات.

#### 8 / 5 حدود مزاولة النشاط:

يمنع منعاً باتاً مزاولة أي نشاط خارج حدود المبنى، وفي حال رغبة المستثمر باستغلال المساحة المحيطة بالمبنى كجلسات خارجية تابعة له فيلتزم بتقديم خطاب رسمي موضح فيه طلب إقامة الجلسات والتقييد فيما تقرره الأمانة سواء كان الرفض لعدم وجود مساحة كافية لإقامتها أو لإمكانية التسبب بإعاقة حركة المشاة أو لأي سبب آخر، أو بالموافقة على الطلب سواء كانت على كامل المساحة المقترحة أو جزء منها والتزام المستثمر بدفع قيمة إيجارية إضافية تقوم الأمانة بتقديرها.

#### 8 / 6 العاملون بالمشروع:

١/٦/٨ 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 الجهات المختصة.
  - 3- أبعاد 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 حسن المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه وكذلك العناية بتقليم الأظافر.
  - 7- ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي 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.
- ٢/٦/٨ يجب أن يحصل العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.
- ٣/٦/٨ يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة، كما يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالمشروع والنشاطات القائمة بها ولها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة ومافي حكمها الصادر بشأنها القرار الوزاري رقم (٥٤٧١/و) وتاريخ ١١/١٠/١٤١٣ هـ

#### 8 / 7 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١/٧/٨ يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات... إلخ الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه.... إلخ.
- ٢/٧/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت مباينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣/٧/٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين على مواجهة الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٤/٧/٨ يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة المبنى.

٥/٧/٨ يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والانشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والانذار والاطفاء وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٦/٧/٨ يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.

٧/٧/٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٨/٧/٨ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

٩/٧/٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومعدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لاماكن التشغيل حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المكان.

#### 8 / 8 المسؤولية عن المخالفات:

المستثمر مسؤول مسؤولية كاملة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع ويلتزم بتوفير أشخاص يكونون مسؤولين مسؤولية تامة، ومتواجدون فيه باستمرار.

#### 9 / 8 اللوحات الاعلانية

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والاعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحة الإرشادية داخل الموقع وينطبق عليها ماورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والاعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

#### 10 / 8 الالتزام بالاشتراطات الصحية

1 / 11 / 8 في حال تخصيص المبنى ليكون كافيه أو ما شابهه يلتزم المستثمر في تشغيله للكافيه بالاشتراطات الصحية التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها وحفظها.

2 / 11 / 8 تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق ب(COVID-19) وفيرس كورونا المتحور.

#### 11 / 8 الالتزام باشتراطات اللوائح البلدية

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة الكافيتريات، لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها أو أي اشتراطات لأي نشاط آخر والصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

#### 12 / 8 الغرامات والجزاءات:

يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال التشطيبات وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حال حدوث أية مخالفة من المستثمر، تطبق عليه لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) وتاريخ ١٤٢٢/٨/٦ هـ والمحدثة بموجب القرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٣/١٢ هـ وعلى المستثمر الالتزام بكل تحديث أو كل ما يستجد حيال لائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وفي حال عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الجزاءات والغرامات فأن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

### 8 / 13 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به للأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠) ريال عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة نسبة (١٠٠) % من قيمة الإيجار السنوي.

#### ١٤/٨ القيمة المضافة

١/١٤/٨ يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة واللوائح المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

#### ١٥/٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمشروع وكافة المرافق بالموقع حسب النظام ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، بحيث تكون مماثلة للمعمول به في المطاعم، وإغلاق المراكز أثناء الصلاة وفي حال الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمن العام.

### 8/16 مواقف السيارات:

- يلزم توفير مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد للمشروع بالأعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201) مع الالتزام بالأبعاد والتجهيزات الموضحة بدليل تصميم مواقف السيارات المحدث والصادر عن الوزارة.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ماورد في الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- بالنسبة للمطاعم والكافيهات لا يشترط إقامة مواقف مخصصة لها وتكون ضمن مواقف الجزء المخصص تجاري.
- يجب على المستثمر الالتزام بجميع ماورد في الاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

#### بالنسبة لمسار السيارات:

- إبراز مداخل المسار ومخارجه بلوحات عاكسة تحدد الدخول والخروج مع توضيح حركة الدخول والخروج بالعلامات المرورية الأرضية باستخدام الأسهم سواء بالدهان أو باستخدام العواكس التي تحدد شكل الأسهم.

### الاشتراطات الفنية:

#### 9 / 1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه وتصنيفاته، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

- كما يجب على المستثمر تطبيق جميع الأدلة والكودات وبالأخص المذكورة في الجدول الآتي:

| م                                    | الدليل أو الكود                                                                |
|--------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------|
| ١                                    | إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.                           |
| ٢                                    | المقاييس البيئية- مقاييس مستويات الضوضاء- الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة. |
| ٣                                    | الدليل الإرشادي للوصول الشامل- مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.                |
| ٤                                    | اللوائح الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية، والقروية، وتحديثاتها، وملاحقها.       |
| ٥                                    | كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:                                             |
| - كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) |                                                                                |

- (SBC301-306) Saudi Construction Code -
- (SBC-401) Saudi Electrical Code -
- (SBC-501) Saudi Mechanical Code -
- (SBC-601) Saudi Energy Code -
- (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code -
- (SBC-801) Saudi Fire Code -

#### ٢/٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة مع مراعاة وجود مسار لدخول وخروج السيارات ومواقف انتظار للسيارات حسب ماورد بكراسة الشروط والمواصفات وبما يتوافق مع النسبة البنائية.

#### ٣/٩ اقسام وعناصر الكافيه:

ينقسم الكافتيريا إلى الأقسام التالية:

1. مكان التجهيز والاعداد: لا تقل مساحته عن ٩ أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلاً عن بقية أجزاء الكافيه، وبه نافذة للخدمة.
2. مكان البيع وصالة الطعام: يجب أن يوفر به مكان مناسب لانتظار العملاء وفي حالة عدم وجود صالة للطعام يلزم وجود (كاونتر) لتناول الوجبات مع توفير عدد من الكراسي المريحة لحين تحضير طلباتهم.

#### ٤/٩ الاشتراطات الكهربائية

يجب توافر الاشتراطات التالية:

- تطبيق متطلبات الفصل رقم ٧١٨ من كود البناء السعودي ٤٠١-SBC لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الافراد وجميع مرفقات المشروع المعدة لوجود أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:
- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد اثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في الصالات المعدة لوجود أكثر من ٥٠ فرداً مع تطبيق متطلبات البنود رقم ٧١٨:٥٥-٩ و ٧١٨:٥٣ من ٨٠١-SBC..
- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الاساسي، طبقاً لمتطلبات البنود أرقام (١٠٠٨ و ١٠١٣ و ٦٠٤) من كود الحماية من الحرائق ٨٠١-SBC
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧٠٢) من كود البناء السعودي ٤٠١-SBC-وتقديم مخططات الطابق للأنظمة الكهربائية المستخدمة (System Floor Plans Electrical) والمقاطع الرأسية (Vertical SECTIONS) اللازمة لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق الثلاثة (منطقة ٥ ومنطقة ١ ومنطقة ٢) مع الالتزام بمتطلبات الأمان والحماية في هذه المناطق المنصوص عليها في الفصل أعلاه.
- تطبيق متطلبات الحماية اللازمة لوحدة الإنارة ذات المصابيح الزئبقية أو الهاليد المعدنية metal halide في المناطق المعرضة فيها للكسر طبقاً لمتطلبات البند رقم E ١٠٠,١٠٤ من NFPA ٧٠.
- تطبيق متطلبات الفصول أرقام ((٥٤ ٥٢G ٤٣G والملحق ANNEX F. ٥١)) من كود البناء السعودي ٤٠١-SBC-فيما يخص المتطلبات الكهربائية للمعدات الميكانيكية ومضخات المياه.
- تطبيق متطلبات الكود السعودي العام ، والكود الكهربائي العام السعودي ، وكود الحماية من الحريق في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ، كما يوصي بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ٦٠١-SBC مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة ، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية السعودية .
- الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات ومفاتيح خاصة أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف محطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع

#### ٥/٩ اشتراطات الاعمال الصحية:

- ١/٥/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٢/٥/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٥/٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ٤/٥/٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.



٥/٥/٩ الالتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الامدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

٦/٥/٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي ٧٠١-SBC وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة ٣, ١٠٢ متضمناً متطلبات الصيانة والجدول ٤٠٣, ١ و ٧٠٩, ١ وكود البناء السعودي العام ٢٠١-SBC بما فيه الفصل ٢٩ الجدول ٢٩٢, ١ والبند رقم ٦٠٧ متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في ٧٠٢-SBC وخاصة الفقرة رقم ٨٠٢ متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء الخزانات داخل حدود الملكية.

#### ٦/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١/٦/٩ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق ٨٠١-SBC حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام ٢٠١-SBC على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني.

٢/٦/٩ الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.

٣/٦/٩ في حالة وجود قاعات متعددة الأدوار (دورين أو أكثر) يلزم عمل فواصل لمنع انتشار الدخان إلى الأدوار الأخرى طبقاً لمتطلبات الكود السعودي ٢٠١-SBC أو توفير منظومة لسحب الدخان طبقاً للكود السعودي SBC-البند ٥١٣, ٨.

٤/٦/٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

٥/٦/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني..

٦/٦/٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني..

٧/٦/٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٨/٦/٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.

٩/٦/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

#### ٧/٩ اشتراطات المبنى:

يجب أن يتوافر في المبنى الاشتراطات التالية:

##### ١/٧/٩ اشتراطات التصميم الداخلي والبناء:

- يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء.
- يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

##### ٢/٧/٩ مواد البناء:

- أن تكون من الطوب والاسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الالياف 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 مواد ضارة.

##### ٣/٧/٩ الارضيات:

- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة سهلة التنظيف والغسل ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

- تكون ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- أن تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك أو الفينيل، وأن تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.

#### ٤/٧/٩ الجدران:

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

#### ٥/٧/٩ الأسقف:

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

#### ٦/٧/٩ الأبواب والنوافذ:

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

#### ٧/٧/٩ الإضاءة:

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

#### ٨/٧/٩ التهوية:

- يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله ولضمان عدم تكاثف الابخرة أو تراكم الاتربة وتركيب مراوح شفط يتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الابخرة.
- 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.

#### 8/9 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- ١/8/٩ تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) وفي جميع مراحل المشروع الجديد ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-٢٠١).
- ٢/8/٩ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).

## 8/9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

1/8/9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي (SBC-201) لل فئة (A2) من استخدامات المشروع، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

2/8/9 اعتماد جميع أعمال الاشراف على تنفيذ المباني طبقاً للمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الاساسات والانشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

3/8/9 عدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الاشراف الهندسي على كافة الاعمال.

4/8/9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل الخوذات والاحذية الواقية.

## 9/9 اشتراطات التهوية وتكييف الهواء:

1/9/9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) وخاصة الباب رقم (٤) والجدول رقم (٣، ٤، ٣، ١، ١) متضمناً الحد الأدنى لتهوية الفراغات بالمطاعم والمطابخ، والباب رقم (٥) البنود رقم (٥٠٦، ٥٠٧، ٥٠٨) متضمناً أنظمة المداخل والتهوية وطرد العادم المطلوبة في المطابخ التجارية والبند رقم (٩١٧) متضمناً معدات الطبخ.

2/9/9 يوصي بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (٣٥٠) KW واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

3/9/9 الالتزام بتطبيق جميع المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي

## 9. المرفقات

١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (...) لعام ١٤٤٧ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مبنى كافيه مع مسار سيارات في طريق الملك فهد الدولي .

سعادة/ رئيس بلدية القيصومة  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم استثمار موقع إنشاء وتشغيل وصيانة مبنى كافيه قائم مع مسار سيارات طريق الملك فهد الدولي وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول الآتي:

| إيجار المتر<br>المربع<br>ريال / سنة | قيمة الأجرة السنوية (ريال) |       | القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد |       |
|-------------------------------------|----------------------------|-------|----------------------------------|-------|
|                                     | رقماً                      | كتابة | رقماً                            | كتابة |
|                                     |                            |       |                                  |       |

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

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

الاسم:

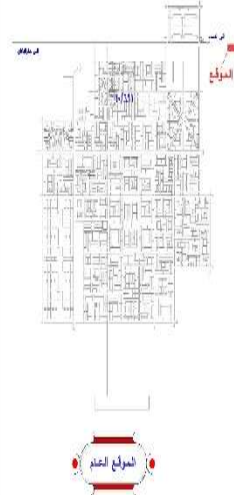
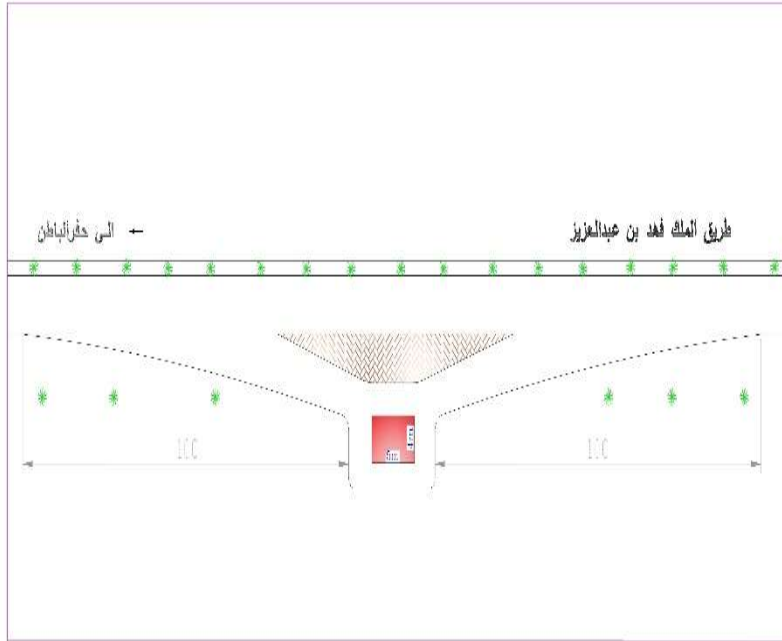
.....

التوقيع:

.....

1 / 11 المخطط العام للموقع

١/١/١١ الرسم الكروكي للموقع - بطاقة وصف للموقع:



موقع استثماري مقترح

المساح

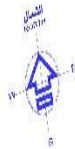
فصاري بجاد المطيري

المهندس

م/محمد حنفي المطيري

مدير الشؤون الفنية

عادل عوض الشمرى



إحداثيات الموقع

| X | (1)       | (2)       |
|---|-----------|-----------|
| 1 | 28.300761 | 48.174326 |

الختم الرسمي



2 / 11 محضر تسليم عقار

|               |              |  |
|---------------|--------------|--|
| الرقم:        | التاريخ:     |  |
| اسم المستثمر: | رقم العقار:  |  |
| رقم العقد:    | تاريخ العقد: |  |
| النشاط:       |              |  |
| نطاق المشروع: |              |  |

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط " إنشاء وترميم وتشغيل وصيانة مبنى كافيه قائم مع مسار سيارات بجوار طريق الملك فهد الدولي " بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية القيصومة وقد قمت بمعاینته معاینه تامة نافیه للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).  
وعليه أوقع،

المستثمر

رئيس بلدية القيصومة

م/ محمد المصباح الظفيري

.....

### 11 / 3 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 ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ.
  - (أ) لائحة الكافيات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  - (ب) لائحة الكافيتريات والكافيات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  - لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والكافيات والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها.
- 3- عاين الموقع المعروض المخصص للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....