



ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بطريق مغرة



كراسة شروط ومواصفات المطاعم والكافيتريات

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	١٠
٢	وصف العقار	١٢
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٤
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١٥
	٣/٢ مكان تقديم العطاءات	١٥
	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	١٥
	٣/٤ موعد فتح المظاريف	١٥
	٣/٥ تقديم العطاء	١٥
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٦
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٦
	٣/٨ الضمان	١٦
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٦
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٨
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٩
	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٩
	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٩
	٤/٣ معاينة العقار	١٩
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٢٠
	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات	٢١
	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	٢١
	٥/٣ سحب العطاء	٢١

كراسة شروط ومواصفات المطاعم والكافيتريات

الصفحة	المحتويات	م
٢١	٥/٤ تعديل العطاء	
٢١	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٢	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	٦
٢٣	١١/٦ الترسية والتعاقد	
٢٣	٢/٦ تسليم الموقع	
٢٤	الاشتراطات العامة	٧
٢٥	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	
٢٥	٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٢٥	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٥	٧/٤ تنفيذ الأعمال	
٢٥	٧/٥ مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٢٥	٧/٦ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
٢٦	٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	
٢٦	٧/٨ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	
٢٦	٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٦	٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن	
٢٧	٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٧	٧/١٢ تسليم الموقع للأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٧	٧/١٣ أحكام عامة	
٢٨	الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل	٨
٢٩	٨/١ مدة العقد	
٢٩	٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء	

كراسة شروط ومواصفات المطاعم والكافيتريات

م	المحتويات	الصفحة
	٨/٤ مواقف السيارات	٣٠
	٨/٥ حدود مزاولة النشاط	٣٠
	٨/٦ الالتزام بالاشتراطات الصحية	٣٠
	٨/٧ شروط النظافة	٣٠
	٨/٨ الصيانة	٣٠
	٨/٩ العاملون	٣١
	٨/١٠ الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	٣٢
٩	الاشتراطات الفنية	٣٤
	٩/١ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	٣٥
	٩/٢ اشتراطات المبنى	٣٥
	٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء	٣٥
	٩/٢/٢ مواد البناء	٣٥
	٩/٢/٣ الأرضيات	٣٥
	٩/٢/٤ الجدران	٣٦
	٩/٢/٥ الأسقف	٣٦
	٩/٢/٦ الأبواب والنوافذ	٣٦
	٩/٢/٧ الإضاءة	٣٧
	٩/٢/٨ التهوية	٣٧
	٩/٣ أقسام وعناصر المطعم /الكافتريا	٣٧
	٩/٣/١ أقسام وعناصر المطعم	٣٧
	٩/٣/٢ أقسام وعناصر الكافتريا	٣٨
	٩/٤ التوصيلات الكهربائية	٣٨
	٩/٥ المورد المائي	٣٩
	٩/٦ دورات المياه	٣٩



٣٩

٩/٧ الصرف الصحي

٤٠

٩/٨ إشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

كراسة شروط ومواصفات المطاعم والكافيتريات

م	المحتويات	الصفحة
١٠	الغرامات والجزاءات	٤٢
١١	المرفقات "الملاحق"	٤٦
	١/١ نموذج العطاء	٤٧
	١/٢ المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	٤٨
	١/٣ نموذج تسليم العقار	٤٩
	١/٤ إقرار من المستثمر	٥٠

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرض" ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

م	المستند	هل مرفق؟
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	
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري	
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	<input type="checkbox"/>
٦	شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإنشاء موقع للفحص الدوري	<input type="checkbox"/>
٧	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال ترسية المنافسة على المتقدم	
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل	
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة	
١٢	صورة إثبات العنوان الوطني	
١٣	كراسة الشروط ومواصفات وملحقاتها	

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع:	هو المطعم/ الكافتيريا والاكشاك المراد استثماره من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لتشغيل المشروع عليها.
المستثمر:	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل مطعم/كافتيريا.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المطعم:	مكان مرخص من الأمانة/البلدية يتم فيه إعداد وتقديم الوجبات لرواده لتناولها داخل صالة الطعام الملحقة والمعدة لهذا الغرض، أو يمكن تناولها خارجه.
الكافتيريا:	مبنى أو جزء منه يتم فيه إعداد وتقديم الشطائر والوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط ومواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الاجهزة الذكية" فرص "

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب أمانة / منطقة نجران، في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الاليكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص للاستثمار ترميم وانشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى قائم بطريق مغرة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

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

١. توجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:





المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

مطعم ومقهى		نوع النشاط
انشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى		مكونات النشاط
مدينة نجران طريق مغرة		موقع العقار
٢٨,٧٢ متر	شمالاً: جبل	حدود العقار
٤٢,٧٠ متر	جنوباً: جبل	
٧٨,٠٠ متر	شرقاً: طريق مغرة	
٧٨,٥٥ متر	غربياً: جبل	
ارض فضاء		نوع العقار
٢٦٠٢,٥١ مترمربع		مساحة الأرض
حسب الانظمة واشتراطات البلدية		مساحة المباني
حسب الانظمة واشتراطات البلدية		عدد الأدوار
حسب الانظمة واشتراطات البلدية		نوع البناء

الخدمات بالعقار

يلتزم المستثمر بتوصيل الكهرباء وكافة الخدمات

بيانات أخرى

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات اللازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.
 - لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
- بيانات أخرى:

- ١- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- ٢- ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والشركات والمستثمرين السعوديين المرخص لهم بمزاولة نشاط أقامه مطعم ومقهى قائم والتقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل. ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والاسكان والموافقة على استبعاده

٣/٢ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ بلدية منطقة نجران

مدينة نجران

٣/١ موعد تقديم العطاءات:

٣/٢ يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

موعد فتح المظاريف:

٣/٣ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص

٣/٤ تقديم العطاء:

٣/٦/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٦/٢ في حال حدوث اي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة اللاللكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخة مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمن البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء

علما بان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره

٣/٦/٣ في حال ت عذرت تقديم العطاء عن طريق المنافسة اللاللكترونية لا سباب فنية ي قدم العطاء في يوم ومو عدم كان فتح المظاريف المع لنة دا خل ظرف مخذتوم بال شمع الاحمرويكتب عليه من ا لخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وار قام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٣/٥ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
٣/٧/١ أن ي قدم ال سعر بال عطاء وفي قاً لتطلبات كراسة ال شروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٣/٧/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض ال سعر يجب أن ت عاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٦ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠يو ماً) تسعون يوماً من ال تاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في ط لب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت ال ضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

الضمان:

٣/٩/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان ي عادل قيمته ٢٥ % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم فى شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي ال سعودى، وأن ي كون غيرم شروط، وغير قابلا للإلغاء، وأن ي كون واجبا لدفع نداء أول ط لب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إ نذار أو حد كمي ضائى، كما يجب أن

يكون خ طاب ال ضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح
المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣/٩/٢ ي ستبعد كل عطاء لا يرق به أقل من قيمته ٢٥ ٪ من قيمة الايجار السنوي، أو
قيمة ال ضمان به أقل من قيمته ٢٥ ٪ من قيمة الايجار السنوي، أو
يكون خ طاب ال ضمان م قدما ب غيرا سم الم ستثمر، و ليس للم ستثمر
الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩/٣

٣/٧ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/٨ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع على عطاءه من الم ستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣/١١/٢ توكيل رسمي موثق من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك
إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.

وإذا كان الم ستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن الم ستثمر عن
الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه ال صلاحية
للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من ال سجل التجاري سكني للمؤسسات
والشركات فقط.

٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان الم ستثمر غير سعودي.

٣/١١/٥ خ طاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي ال سعودي (وطبقاً
للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٣/١١/٦ كراسة ال شروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم
الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من الم ستثمر ومختومة
بختمه، تأكد يداً لال التزام الم ستثمر المطلق بما ورد بها، و يجب إرفاق
صورة إيصال لدفع الذي تم شراء كراسة ال شروط والمواصفات
بموجبه.

٣/١١/٧ جمع المعلومات والمستندات المقدمة من الم ستثمرين عن طريق
المنافسة الاللكترونية تتم تعبئتها ال سرية، ولا يملك لأي طرف
أوجه الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من
قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة شروط الكراسة الـ شروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطى الحق للأمانة/البلدية في استبعاد العطاء.

٤/٢

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للتحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابياً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف أو عن طريق منصة <https://furas.momra.gov.sa> أو تطبيع "فرص"، ولن يكون له أي استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣

معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديمه عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار بمعاينة نافذة للجهالة، وفق حدوده المعتدلة، وأن يتعرف تماماً على أوضاعه السائدة.

ويجب على المستثمر قداً استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الاعتداء أو الاحتجاج بأي جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

٥. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة / للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب المصلحة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. و يحق لها إضافة أو حذف أو الت تعديل لضمون 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 تكون تبراوية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف:**
يحق للأمانة / للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الم ضرورة إلى ذلك، وإذا تم قررها فإن الأمانة / البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**
لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**
لا يجوز تقديم العطاء إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- ٥/٥ **حضور جلسة فتح المظاريف:**
يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفضلة حضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، م صحباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة م صدقا من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ ب عد أن ت ستكمل لجنة فتح الم ظاريف إجراءات هات هات قدم ال عروض إلى لجنة الا ستثمار لدرا ستها، وت قديم التو صية ل صاحب الصلاحية بما تراه.

٦/١/٢ يتم إخ طار من ر ست ع ليه المزا يدة خلال أ سبوع ع لى الأ كثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر شريو ماً من تاريخ الإخ طار لا ستكمال الإ جراءات والتعا قد، وإذا لم يراجع خلال هذه ا لمدة، ير سل له إخ طار نهائي، ويع طى مه لة خمسة عشر شريو ماً أ خرى، و فى حا لة تخلفه عن مراج عة الأمانة/لبلدية ب عد ا لمدة الإ ضافية يتم إل غاء ح قه فى ال تأجير ومصادرة الضمان.

٦/١/٣ يجوز للأمانة/ للبلدية ب عد ا خذ مواف قة صاحب ال صلاحية ترسية المزا يدة ع لى صاحب الع طاء ال ثاني بنفس قي مة الع طاء الأول، ا لذي ر ست ع ليه المزا يدة، ولم ي ستكمل الإ جراءات خلال ا لمدة المحددة.

٦/٢ تسليم الموقع:

٦/٢/١ يتم ت تسليم الموقع للم ستثمر بمو جب مح ضرت تسليم موقع من ال طرفين، وذل لك ب عد توقع الع قد مبا شرة ما لم ي كن ه ناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذ لك، وب شرط ألا تزيد ا لمدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦/٢/٢ فى حال تأخر الم ستثمر عن التوقيع ع لى مح ضرت سلم الموقع ت قوم البلدي ة بإر سال إ شعار خ طى للم ستثمر ع لى عنوا نه وتحد سب بدا ية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٧. الاشتراطات العامة

٧. اشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع:**
ي تولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف،...) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل تكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء باء طبعاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن يسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع شركة الكهرباء.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتعديلات، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل،
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم التقدم بالإذن شاء والتفذي قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **تنفيذ الأعمال:**
يتعهد المستثمر بسناده مدة الإذن شاء والتجهيز إلى ما يقابل تو جدلده عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال.
- ٧/٥ **مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**
يجب أن يتعهد المستثمر بمدة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة، وتكون مهتمة بالاستشارية التأكدي من تنفيذ الأعمال شروع وفق المواصفات والمخططات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- ٧/٦ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**
٧/٦/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجمع مراد له للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً لشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٧/٦/٤ يلتزم المستثمر بالالتزام من أعمال الإنشاء بشعار الأمانة/البلدية، لئلا يؤول مهنة الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعند الضرورة يبين أن التنفيذاً طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٧/٧ استخدام العقار لغرض المخصص له:
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليه هافسخ العقار، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٨ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقار لغيره إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تتطابق مع المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٧/٩ موعد سداد الأجرة السنوية:
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم إصدار الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إذا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٧/١٠ متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلي:

١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٢. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٣. يـكون المـستثمـر مسؤولاً مـسئولـة كامـلة عن كـافة حـوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
٤. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
٥. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
٦. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقات توضيحية تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته.
٧. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

٧/١١ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧/١٢ تسليم الموقع والمنشآت القائمة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ٧/١٢/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات القائمة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١٢/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

٧/١٣ أحكام عامة:

- ٧/١٣/١ جم يع الم سندات والمخططات وو ثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١٣/٢ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٣/٣ ليس له قدم العطاء لحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحم له من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١١/١ تخضع هذه المزايدة للأمانة للتصرف بالقرارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأوامر السامية رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وما يستجد عليها.
- ٧/١١/٢ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديده نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٨. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

٨. الاشتراطات الخاصة واشترطات التشغيل

- ٨/١ مدة العقد:
مدة العقد (١٥ سنوات) (خمسة عشر سنة هجرية) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية
- ٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:
يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.
- ٨/٣ التجهيزات:
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٨/٣/١ توفير عدد مناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٨/٣/٢ أن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمومتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ٨/٣/٣ يفضل أن تزود الثلجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٨/٣/٤ توفير عدد كافٍ ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لتراً.
- ٨/٣/٥ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- ٨/٣/٦ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في 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.

- ٨/٣/٧ استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ، ويمنع استخدام مواقد الديزل.
- ٨/٣/٨ 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.
- ٨/٣/٩ تبنى الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- ٨/٤ مواقف السيارات:**
- في حال الانشاء فقط: يراعي المستثمر توفير موقف سيارة لكل ١٥ مترا مربعا من إجمالي مساحة طوابق المطعم، ويفضل أن تكون المواقف سطحية مجمعة ذات علاقة مباشرة بالمطعم.
- ٨/٥ حدود مزاولة النشاط:**
- يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم /الكافتيريا، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم /الكافتيريا.
- ٨/٦ الالتزام بالاشتراطات الصحية:**
- يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم / الكافتيريا بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والاسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.
- ٨/٧ شروط النظافة:**
- ٨/٧/١ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المطعم/الكافتيريا، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٨/٧/٢ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، والمستودعات، ودورات المياه، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- ٨/٧/٣ العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.
- ٨/٧/٤ تجمع النفايات وتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

٨/٨ الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

٨/٩ العاملون:

٨/٩/١

يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
٢. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
٣. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدٍ.
٤. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
٥. 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.
٦. أن يكون جميع العاملين حذسي المظهر، والتأكد من عدم لبسهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصريح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.

٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

- ٨/٩/٢ يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعده الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.
- ٨/٩/٣ يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة

٨/١٠ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة الكافتيريا، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة البلديات والاسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

على المستثمر ان يتقدم بتصميم متكامل لمشروعه الاستثماري لاعتماده من وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات قبل الشروع في التنفيذ



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

٩. الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- يجب أن يتوافر في المبنى الاشتراطات التالية:
- ٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء :
- ٩/٢/١/١ يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المطعم إلى أقسام مختلفة.
- ٩/٢/١/٢ يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
- ٩/٢/٢ مواد البناء:
- ٩/٢/٢/١ أن تكون من الطوب 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.
- ٩/٢/٢/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبيستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.
- ٩/٢/٣ الأرضيات:
- ٩/٢/٣/١ تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- ٩/٢/٣/٢ تكون ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- ٩/٢/٣/٣ تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- ٩/٢/٣/٤ تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.
- ٩/٢/٤ الجدران:

- ٩/٢/٤/١ تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو ما مثله من حيث الجودة أو المظهر.
- ٩/٢/٤/٢ 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.
- ٩/٢/٤/٣ تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ومنع تراكم الملوثات.
- ٩/٢/٥ الأسقف:
- ٩/٢/٥/١ تدهن بطلاء زيتي مناسب فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.
- ٩/٢/٥/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.
- ٩/٢/٦ الأبواب والنوافذ:
- ٩/٢/٦/١ تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- ٩/٢/٦/٢ تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.
- ٩/٢/٦/٣ 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.
- ٩/٢/٦/٤ تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطل بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمونيوم والزجاج.

- الإضاءة: ٩/٢/٧**
٩/٢/٧/١
تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- ٩/٢/٧/٢
تتأثر الإضاءة بصالة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.
- التهوية: ٩/٢/٨**
٩/٢/٨/١
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.
- ٩/٢/٨/٢
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.
- ٩/٢ أقسام وعناصر المطعم / الكافتيريا:**
٩/٣/١ أقسام وعناصر المطعم:
- يجب ألا تقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن ٦٣ متراً مربعاً، ويقسم إلى الأقسام التالية:
١. مكان التحضير والغسيل: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م^٢ (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.
 ٢. المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن ١٥ م^٢ (خمس عشرة متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.
 ٣. صالة الطعام:
 - يجب ألا تقل مساحتها عن ٣٠ متراً مربعاً.
 - تفرش صالة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن ٥،١م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.
 ٤. دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام

٥. المستودع: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م^٢ (تسعة أمتار مربعة)

٩/٣/٢ أقسام وعناصر الكافتيريا:

تنقسم الكافتيريا إلى الأقسام التالية:

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

٩/٣ التوصيلات الكهربائية

يجب توافر الاشتراطات التالية:

- ٩/٤/١ تكون نوعية الأسلاك والموا سير الكهربائية مطابقة للموا صفات القياسية المقررة.
- ٩/٤/٢ أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
- ٩/٤/٣ تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
- ٩/٤/٤ تتفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للموا صفات القياسية المقررة.
- ٩/٤/٥ تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للموا صفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الأتوماتيكية، والمكونات الأخرى.
- ٩/٤/٦ تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.
- ٩/٤/٧ تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.
- ٩/٤/٨ يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى ١٥ أمبير) ومآخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.

٩/٤ المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

٩/٥/١ تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف و مأمون صحيا، ويعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث و عن مياه الصرف، و صالح للاستهلاك الأدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.

٩/٥/٢ يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانيا كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنعا إما من الفيبرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، ويعيدا عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

٩/٥ دورات المياه:

٩/٦/١ 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 ٢، ١ متر مربع.

٩/٦/٢ في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.

٩/٦/٣ يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.

٩/٦/٤ يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.

٩/٦/٥ 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.

٩/٦ الصرف الصحي:

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

٩/٧/١ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد يتم التصريف إلى خزان صرف (بيارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المطعم، 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.



- ٩/٧/٢ لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية المطعم/ الكافتيريا أو مبانيه ، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى ، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
- ٩/٧/٣ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام
- ٩/٧/٤ يجب ألا يكون هناك أعمدة (موا سير) سقوط أو معدات صرف أو كواع مراحيض بداخل المطعم.
- ٩/٧/٥ يجب فصل موا سير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف موا سير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/ الكافتيريا مباشرة.
- ٩/٧/٦ يكون مستوى أرضية المطعم/ الكافتيريا أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.
- ٩/٧ **اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**
- يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

١٠. الغرامات والجزاءات

١٠. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المطعم/ الكافتيريا وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء لعام ١٤٤٤هـ، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة أو البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والاسكان
أمانة منطقة نجران
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

١١. المرفقات "الملاحق"



١ / ١ . نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة رئيس بلدية:
المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة نجران بغرض استثماره ترميم وانشاء وتشغيل وصيانة مطعم ومقهى بطريق مغرة وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة ، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال)

والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل ١٥٪ من قيمة عطائي

وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥٪ من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس جوال
ص.ب	الرمز البريدي تاريخ التقديم
العنوان:	

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

الختم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ

٢/١١ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطالع على جميع النظم واللوائح السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ) لائحة الترخيص بالبيع قارات البلدية وتعليمات تنفيذية بموجب الأوامر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ وما يستجد عليها.
 - ب) لائحة المطاعم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان.
 - ج) لائحة الكافتيريات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان..
 - د) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان.
٣. عاين موقع المطعم المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع