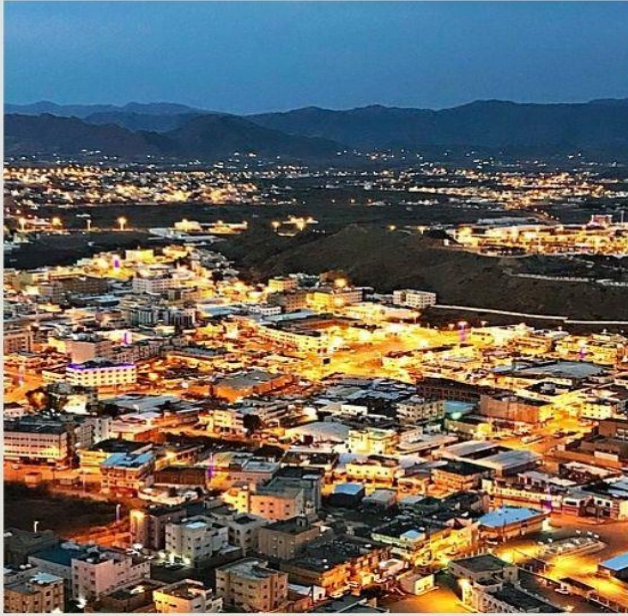




كراسة شروط ومواصفات لإنشاء وترميم وتشغيل مطاعم ومقاهي



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	2
ت	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	7
1	المقدمة	8
2	وصف العقار	9
3	اشتراطات دخول المنافسة	10
1/3	من يحق دخول المنافسة	10
2/3	لغة العطاء	10
3/3	مكان تقديم العطاءات	10
4/3	موعد تقديم العطاءات	11
5/3	موعد فتح المظاريف	11
z/3	تقديم العطاء	11
7/3	كتابة الأسعار	12
8/3	مدة سريان العطاء	12
9/3	الضمان	12
10/3	موعد الإفراج عن الضمان	13
11/3	مستندات العطاء	13
12/3	سرية المعلومات	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	15
1/4	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	15
2/4	الاستفسار حول بيانات المنافسة	15
3/4	معاينة العقار	15
5	ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	1z
1/5	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	1z

م	المحتويات	الصفحة
2/5	تأجيل موعد فتح المظاريف	1z
3/5	سحب العطاء	1z
4/5	تعديل العطاء	1z
5/5	حضور جلسة فتح المظاريف	17
z	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	18
1/z	الترسية والتعاقد	18
2/z	تسليم الموقع	18
7	الاشتراطات العامة	19
1/7	توصيل الخدمات للموقع	19
2/7	البرنامج الزمني للتنفيذ	19
3/7	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	19
4/7	تنفيذ الأعمال	19
5/7	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	19
z/7	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	20
7/7	استخدام العقار للغرض المخصص له	20
8/7	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	20
9/7	موعد سداد الأجرة السنوية	20
10/7	ضريبة القيمة المضافة	21
11/7	متطلبات الأمن والسلامة	21
12/7	إلغاء العقد للمصلحة العامة	22
13/7	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	22
14/7	أحكام عامة	22
8	الاشتراطات الخاصة	23
1/8	مدة العقد	23

م	المحتويات	الصفحة
2/8	فترة التجهيز والإنشاء	23
3/8	التجهيزات	23-24
4/8	مواقف السيارات	24
5/8	حدود مزاولة النشاط	24
z/8	الالتزام بالاشتراطات الصحية	25
7/8	شروط النظافة	25
8/8	الصيانة	25
9/8	العاملون	2z-25
10/8	الالتزام باشتراطات لوائح البلدية	2z
9	الاشتراطات الفنية	27
1/9	الالتزام باشتراطات كود البناء	27
2/9	اشتراطات المنبئ	29-27
3/9	اقسام وعناصر المطعم الكافتيريا	30-29
4/9	التوصيلات الكهربائية	30
5/9	المورد المائي	31
z/9	دورات المياه	31
7/9	صرف صحي	32-31
8/9	اشتراطات السلامة والوقاية من حريق	32
10	الغرامات والجزاءات	34-33
11	المرفقات	35
1/11	نموذج العطاء	35
2/11	المخطط العام للمواقع (كروكي المواقع)	3z
3/11	محضر تسليم عقار	37
4/11	إقرار من المستثمر	38
5/11	نموذج العقد	44-39

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات

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

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
5	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
z	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
7	شهادة تصنيف المقاولين السعوديين		
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
9	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
10	صورة من شهادة الخبرة أو التصنيف الخاص بإدارة وتشغيل المطاعم والمقاهي		

ب. تعريف المفردات الواردة بكتابة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالمواقع المحددة (مطاعم ومقاهي)
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة عسير
البلدية	بلدية محافظة ظهران الجنوب
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة العامة	هو طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ت. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

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

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة ظهران الجنوب عسيري طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص إنشاء وتشغيل وصيانة مطاعم ومقاهي، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

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

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً. إدارة الاستثمارات - بلدية محافظة ظهران الجنوب وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
- تليفون: ٠١٧٢٥٥٠٠٨٤
- أو فاكس: ٠١٧٢٥٥٠٣٧٣
- أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa

2. وصف العقار

النشاط		ترميم وتشغيل وصيانة مبنى القصر الاثري مطعم ومقهى	
مكونات النشاط		مبنى القصر الاثري	
موقع العقار		المدينة: محافظة ظهران الجنوب	
		الحي: الجنادرية	
		الشارع: العام	
حدود العقار		رقم المخطط: ٤/ع/١٤٢٤/١٦٠	
		رقم العقار: --	
		شمالاً: شارع عرض ١٠ م بطول: ١٩,١	
		جنوباً: حديقة بطول : ١٩,١	
		شرقاً: حديقة الى الشارع العام عرض ٦٠ م بطول: ٩٢,١	
		غرباً: شارع عرض ١٠ م بطول: ٩٢,١	
نوع العقار		مطاعم ومقاهي	
مساحة الأرض		1759.11 م2	
نسبة البناء		حسب اللوائح والانظمة	

الخدمات المقامة بالعقار:

مبنى القصر الاثري

بيانات أخرى: يلتزم المستثمر بالتالي:

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال ترميم وتشغيل وصيانة مطاعم ومقاهي في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.

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 المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2/2/3 في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة ظهران الجنوب وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي مع جميع المستندات المطلوبة باليد الى لجنة فتح المظاريف بالبلدية. ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة وكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تقدم العطاءات داخل ظرف مختوم بالشمع ومختمة ويكتب عليها أسم الفرصة ورقمها

وأسم المستثمر وعنوانه الوطني ورقم التواصل مع ما يثبت سداد قيمة الكراسة على العنوان الاتي:

بلدية محافظة ظهران الجنوب

إدارة الاستثمار_ لجنة فتح المظاريف _ ظهران الجنوب

ص.ب. _____ الرمز البريدي _____

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 أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

5/3 موعد فتح المظاريف:

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

z/3 تقديم العطاء:

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

2/z/3 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 مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/z/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 هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

4/3 تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

7/3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

1/7/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

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

3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

8/3 مدة سريان العطاء:

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

9/3 الضمان:

1/9/3 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوماً) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

2/9/3 تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان

10/3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

11/3 مستندات العطاء: يجب على

المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

1/11/3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك مع إثبات تاريخ التوقيع.

2/11/3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء 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.

4/11/3 خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

5/11/3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. z/11/3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

7/11/3 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

8/11/3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

9/11/3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

10/11/3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه

12/3 سرية المعلومات:

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

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1/4 دراسة الشروط والواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

3/4 معاينة العقار:

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

5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة لذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو أخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر 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 في أي من الحالات الآتي بياناتها: 1/ إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

2/ إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

3/ إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المنافسين.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

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 مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

Z. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/z الترسية والتعاقد:

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

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

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

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

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

2/z تسليم الموقع:

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

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

7. الاشتراطات العامة

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

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

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل والصيانة الخاصة بالمواقع محل المنافسة.

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

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

4/7 تنفيذ الأعمال:

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

5/7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

z/7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

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

2z/7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3z/7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

4z/7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

8/7 التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المنزل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

9/7 موعد سداد الأجرة السنوية:

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

10/7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة

العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

11/7 متطلبات الأمن والسلامة: 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 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

5/10/4 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 مشروع ترميم وتشغيل وصيانة مطاعم ومقاهي أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

z/10/7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/22) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

12/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

13/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

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

2/12/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.

14/7 أحكام عامة:

1/13/7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
2/13/7 لتقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

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

4/13/7 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 1441/02/29هـ.

8. الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (15) (خمس عشرة سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (3%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

3/8 التجهيزات:

1/3/8 توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.

2/3/8 أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمو متر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.

3/3/8 يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.

4/3/8 توفر عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحدة منه عن 120 لتراً.

5/3/8 توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق 20 سم لكل 50 متراً مربعاً من مساحة الأرض مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

6/3/8 تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وتهيئة وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والانتيمون.

7/3/8 استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز والكهرباء ويمنع استخدام مواقد الديزل.

8/3/8 في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن 50 سم، ترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.

9/3/8 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.

4/8 مواقف السيارات:

1. توفير موقف سيارة للمطاعم والمقاهي.
2. توفير مواقف سيارات لمرتادي المطاعم والمقاهي بواقع موقف سيارة لكل 50م² من المساحة الإجمالية المخصصة للاستعمال المجمعات التجارية.
3. لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المطاعم والمقاهي أو العاملين فيه.
4. تخصيص مواقف لسيارات المعاقين بواقع (5%) من المواقف العامة، وبحد أدنى موفقين، على أن تكون قريبة من مداخل السوق، مع تمييز مواقف المعاقين بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن 25م² مربعا طبقا للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
5. سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
6. في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن 2.5 متر.
7. عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقا للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

5/8 حدود مزاولة النشاط:

يلتزم المستثمريعداد وتجهيز وتقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم /الكافتيريا، ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم /الكافتيريا.

z/8 الالتزام بالاشتراطات الصحية:

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

7/8 شروط النظافة:

1/7/8 يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المطعم/الكافيتريا/المقهى، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.

2/7/8 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.

3/7/8 العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستخدام المطهرات الواردة.

4/7/8 تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

8/8 الصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 /8/8 إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.

2/8/8 تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

3/8/8 التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومداات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

9/8 العاملون:

1/9/8 يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.

2. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
 3. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
 4. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
 5. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخط.
 6. أن يكون جميع العاملين حائضين المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
 7. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزبي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
 8. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
 9. لامتثال نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
 - 2/9/8 يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.
 - 3/9/8 يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأته في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
 - 10/8 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:
- يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم والمقاهي، ولائحة الكافيتريات، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

9. الاشتراطات الفنية

1/9 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.

2/9 اشتراطات المبنى:

يجب أن يتوافر في المبنى الاشتراطات التالية: 1/2/9

اشتراطات التصميم والبناء:

1/1/2/9 يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المطعم إلى أقسام مختلفة.

2/1/2/9 يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

2/2/9 مواد البناء:

1/2/2/9 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.

2/2/2/9 يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

3/2/9 الأرضيات:

1/3/2/9 تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

2/3/2/9 تكون ذات سطح مستوخالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

3/3/2/9 تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة

المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.

4/3/2/9 تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة

بالسجاد أو الموكيت.

4/2/9 الجدران:

1/4/2/9 تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو ما مائله من حيث الجودة أو المظهر.

2/4/2/9 تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي

تتصاعد منها أبخرة أوزيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.

3/4/2/9 تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة،

أو ميل بزاوية 45 درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات. 5/2/9 الأسقف:

1/5/2/9 تدهن بطلاء زيتي مناسب، فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل

من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.

2/5/2/9 يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل

والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام. z/2/9 الأبواب والنوافذ:

1/z/2/9 تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.

2/z/2/9 تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح

ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.

3/z/2/9 تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ،

4/z/2/9 على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.

تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تظلي بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الالمونيوم والزجاج.

7/2/9 الإضاءة:

17/2/9 تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.

2/7/2/9 تتناسب الإضاءة بصالة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

8/2/9 التهوية:

18/2/9 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.

2/8/2/9 تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

3/9 اقسام وعناصر المطعم / الكافتيريا:

1/3/9 اقسام وعناصر المطعم:

يجب ألا تقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن 30 متراً مربعاً، ويقسم إلى الأقسام التالية:

1. مكان التحضير والغسل: يجب ألا تقل مساحته عن 9 م² (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.

2. المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن 15 م² (خمس عشرة متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام. 3. صالة الطعام:

الطعام:

- يجب ألا تقل مساحتها عن 30 متراً مربعاً.
- تفرش صالة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن 1,5م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.

4. دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن صالة الطعام 5. المستودع: يجب ألا تقل

مساحته عن 9 م² (تسعة أمتار مربعة) 2/3/9 اقسام وعناصر الكافتيريا:

تنقسم الكافتيريا إلى الأقسام التالية:

1. مكان التجهيز والإعداد: لا تقل مساحته عن 9 أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلاً عن بقية أجزاء الكافتيريا، وبه نافذة للخدمة.

2. 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.

4/9 التوصيلات الكهربائية: يجب تو

ايفر الاشتراطات التالية:

1/4/9 تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.

2/4/9 أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.

3/4/9 تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.

4/4/9 تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.

5/4/9 تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامات التصنيع، ونوعيات المفاتيح الأتوماتيكية، والمكونات الأخرى.

2/4/9 تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.

7/4/9 تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.

8/4/9 يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى 15 أمبير) ومآخذ القوى (للأحمال أعلى من 15 أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة

5/9 المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

1/5/9 تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.

2/5/9 يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنعاً إما من الفبرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

z/9 دورات مياه:

1/z/9 يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن 1،2 متر مربع.

2/z/9 في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.

3/z/9 يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.

4/z/9 يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.

5/z/9 تزود مغاسل الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويمنع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

7/9 الصرف الصحي:

1/7/9 يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببارة) 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.

2/7/9 لا يقام خزان الصرف (البيرة) تحت أرضية المطعم/ الكافتيريا أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
3/7/9 يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام.

4/7/9 يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقفوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيض بداخل المطعم.

5/7/9 يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومفاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/الكافتيريا مباشرة.

z/7/9 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. 8/9 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.

10. الغرامات والجزاءات

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

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

م	نوع المخالفة	الحد الأدنى للغرامة	الحد الأعلى للغرامة	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	ملاحظات
7	مخالفات المبنى	500	1000	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/1/7/1
8	مخالفات التجهيزات	500	2000	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز أسبوع عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 2/1/7/1
9	استخدام مواد أولية غير مسموح بها	10 000	20 000		لائحة الغرامات والجزاءات مادة 1/3/7/1
10	استخدام مواد أولية منتهية الصلاحية	10 000	20 000	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 2/3/7/1
11	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف والفساد	5000	10 000	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 3/3/7/1
12	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	1000	2000	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 5/3/7/1
13	تداول المواد الغذائية بطريقة غير صحيحة داخل المحل	1000	2000	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 7/3/7/1
14	سوء حفظ المواد الأولية	1000	2000	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	لائحة الغرامات والجزاءات مادة z/3/7/1
15	عرض مواد غذائية أو مشروبات محضرة من اليوم السابق أو تقديمها أو تخزينها	2000	5000	مع إتلافها وعند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 10/3/7/1
1z	عرض مواد غذائية أعدت في أماكن غير مرخص لهل	2000	5000	مع إتلافها	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 11/3/7/1
17	عرض مواد غذائية مجهولة المصدر	2000	5000	مع إتلافها	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 12/3/7/1
18	تراكم النفايات وعدم التخلص منها أولاً بأول	100	200		لائحة الغرامات والجزاءات مادة 3/5/7/1
19	مباشرة النشاط خارج حدود المحل	500	1000	تضاعف العقوبة عند تكرار المخالفة	لائحة الغرامات والجزاءات مادة 4/8/1

11. المرفقات

1/11 نموذج عطاء في مزايده يقدم داخل ظرف مختوم.

المحترم:

سعادة رئيس بلدية

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ___/___/144هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة "مطاعم ومقاهي" بمدينة ___، وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط 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.

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقمًا	كتابة	رقمًا	كتابة

**** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (25%) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط

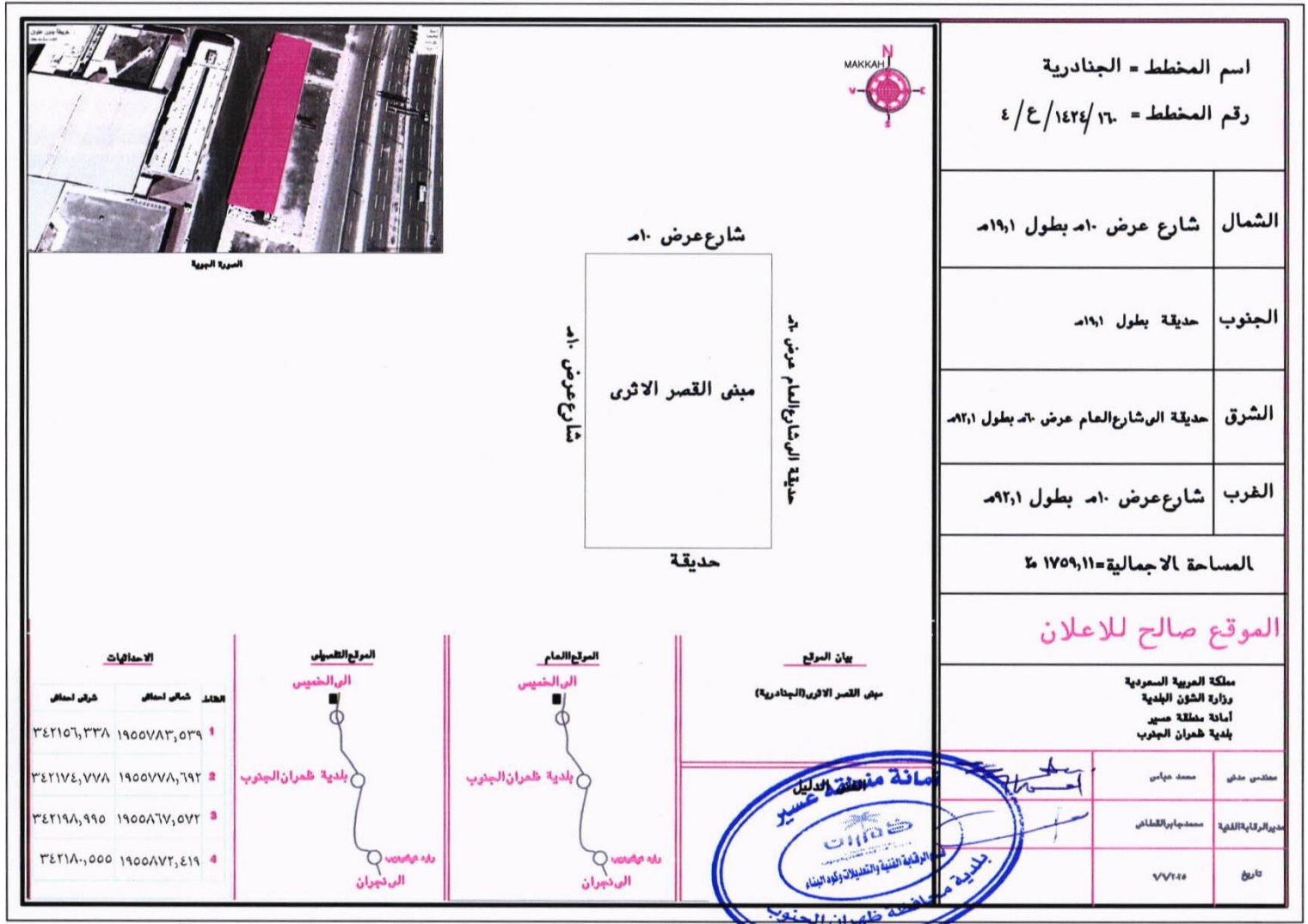
										اسم الشركة/ المؤسسة
										رقم السجل التجاري/المدني:
				تاريخ						صادرة من:
				تاريخ التقديم						نوع النشاط:
				الجوال						هاتف:
				الرمز البريدي						ص.ب:
										العنوان:

والمواصفات.

التوقيع:

الاسم:

2/11 المخطط العام للمواقع (كروكي الواقع)



اسم

3/11 محضر تسليم العقار

المستأجر: _____ النشاط: _____ موقع العقار:

البلدية: بلدية

حدود العقار

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول
شمالاً		
جنوباً		
شرقاً		
غرباً		

مساحة العقار (_____) م²

(أقرار)

حيث أجرت بلدية على المستأجر _____ العقار الموضح بياناته أعلاه بغرض استخدامه في
نشاط "مطاعم ومقاهي" بموجب عقد إيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه _____ بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور
في يوم _____ بتاريخ ____/____/144____هـ، بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً
وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع

ممثل البلدية:

اسم الشركة أو المؤسسة:

الإدارة:

يمثلها:

البلدية: اعتماد:

التوقيع:

4/11 إقرار 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 المزايدة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/02/29هـ.
 3. الاشتراطات البلدية والفنية للمطاعم والمقاهي البلديات والإسكان.
 3. عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- الصادرة من وزارة

الاسم:

التوقيع:

الختم:

5/11 نموذج العقد

إنه في يوم _____ الموافق ____ / ____ / 144هـ تم الاتفاق بين كل من: _____
الأمانة البلدية ومقرها _____ يمثلها في العقد _____ بصفته _____ طرف أول. عنوان الطرف

الأول:

العنوان:

هاتف: فاكس:

ص.ب: المدينة:

الرمز البريدي: البريد

الإلكتروني:

2 _____ وهو _____ وعنوانها الرئيس ي الموضح ادناه ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد _____ برقم هوية _____ المشار إليه فيما بعد ب الطرف الثاني
أو المستثمر.

عنوان الطرف الثاني:

العنوان:

هاتف: فاكس:

ص.ب: المدينة:

الرمز البريدي:

البريد الإلكتروني:

بناءً على الإجراءات الإلكترونية المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ () القاض ي بقبول الطلب المقدم من الطرف
الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

الموقع: هي الأرض المملوكة للأمانة والمحددة أماكنها في هذا العقد. العقار: هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع: المراد استثماره من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه هو. الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات

المادة

الثانية: مستندات العقد. المستندات التالية مكملة

ومتمة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتى تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة: وصف العقار. بموجب

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

المدينة:

الحى:

الشارع:

رقم المخطط: رقم

القطعة: حدود العقار ():

- شمالاً: _____ بطول:
- جنوباً: _____ بطول:
- شرقاً: _____ بطول:
- غرباً: _____ بطول:

مساحة المباني:

المساحة الإجمالية: مساحة

المباني: _____ متر مربع.

المادة الرابعة: الغرض من العقد.

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه _____ ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

المادة الخامسة: مدة العقد.

مدة العقد () تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر استلام العقار. يعطي المستثمر فترة (...) للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي

المادة السادسة: فترة التجهيز التجديد.

فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه "في هذه الحالة" سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

المادة السابعة: الإيجار السنوي وضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد الآتي لصالح الطرف الأول:

أ- مبلغ الإيجار السنوي للعقار () ريال () ريال على أن يتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية فيتم سدادها في بداية السنة التعاقدية، وبعد أقص ى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية.

ب- مبلغ ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات السارية ذات العلاقة.

لمادة الثامنة: التزامات المستثمر.

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

1. الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.

2. الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
7. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
8. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات علاقة.
9. الالتزام بالشروط والمواصفات الفنية للمحلات التجارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
10. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة: الرقابة على تنفيذ العقد.

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

المادة العاشرة: الالتزام بالنشاط المحدد.

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

المادة الحادية عشر: التنازل عن العقد.

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

المادة الثانية عشر: الغرامات والجزاءات.

بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم 92 في 1442/02/05هـ، والتعميم الوزاري رقم 4300204497 في 1443/03/12هـ، للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات. يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

المادة الثالثة عشر: فسخ العقد.

1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

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

المادة الرابعة عشر: إلغاء العقد.

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر: المنشآت المقامة على العقار.

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

المادة السادسة عشر: مرجع العقد.

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم

40152 في تاريخ 1441/02/29هـ.

المادة السابعة عشر: الفصل في النزاع بين الطرفين.

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري

رقم (40152) في 1441/02/29هـ.

المادة الثامنة عشر: شروط أخرى.

شروط الاستثمار

المادة التاسعة عشر:

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

والله ولي التوفيق،

حرر هذا العقد بتاريخ...../...../144هـ من ثلاث نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني