



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



بلدية مدينة الخطة
تنمية الإستثمار

كراسة شروط ومواصفات

(إنشاء وتشغيل وصيانة مقهى (كوفي شوب)) بمخطط القاعد
(١٢٨٠) قطعة رقم (١٥٨٠)
مدينة القاعد بمنطقة حائل
بمساحة قدرها (٢٠٢٥) .



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات إدارة وتشغيل الكوفي شوب والمقاهي

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	٣/١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣/٢ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣/٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣/٤ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣/٥ تقديم العطاء	١٣
	٣/٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣/٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣/٨ الضمان	١٤
	٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣/١٠ مستندات العطاء	١٥
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٧



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

١٧	٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة
١٧	٤/٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة
١٧	٤/٣ معاينة العقار
١٨	٥ ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١٩	٥/١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
١٩	٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف
١٩	٥/٣ سحب العطاء

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات إدارة وتشغيل الكوفي شوب والمقاهي

م	المحتويات	الصفحة
	٥/٤ تعديل العطاء	١٩
	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	٢٠
	١/٦ الترسية والتعاقد	٢١
	٢/٦ تسليم الموقع	٢١
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
	٧/١ توصيل الخدمات للموقع	٢٣
	٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٢٣
	٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
	٧/٤ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٤
	٧/٥ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
	٧/٦ التأجير من الباطن والتنازل عن العقد	٢٤
	٧/٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٤
	٧/٨ متطلبات السلامة والأمن	٢٥
	٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٦
	٧/١٠ تسليم الموقع للأمانة/للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٦
	٧/١١ أحكام عامة	٢٦
٨	الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل	٢٧
	٨/١ مدة العقد	٢٨
	٨/٢ فترة التجهيز والتجديد	٢٨
	٨/٣ التجهيزات	٢٨



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات إدارة وتشغيل الكوفي شوب والمقاهي

م	المحتويات	الصفحة
	٨/٤ مواقف السيارات	٢٨
	٨/٥ حدود مزاوله النشاط	٢٩
	٨/٦ الالتزام بالاشتراطات الصحية	٢٩
	٨/٧ شروط النظافة	٢٩
	٨/٨ الصيانة	٣٠
	٨/٩ العاملون	٣٠
	٨/١٠ الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	٣١
٩	الاشتراطات الفنية	٣٢
	٩/١ تجديد الكوفي شوب والمقهي	٣٣
	٩/٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٩
١٠	الغرامات والجزاءات	٣٨
١١	المرفقات	٤١
	١١/١ نموذج العطاء	٤٢
	١١/٢ الرسم الكروكي للموقع	٤٣
	١١/٣ نموذج تسليم العقار	٤٤
	١١/٤ إقرار المستثمر	٤٥
	١١/٥ نموذج العقد	٤٦



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

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

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية 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 إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه .

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)		
٥	صورة الهوية الشخصية (إذا كان المتقدم فرداً)		
٦	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٧	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو الكوفي شوب/ كوفي شوب المراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار:	هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لإقامة المشروع عليها.
المستثمر:	هو فرد شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل /كوفي شوب.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
كوفي شوب (مقهى)	المقاهي التي تقوم بتجهيز وتقديم المشروبات الباردة والساخنة والمشروبات الغازية بكافة أنواعها والحلويات الخفيفة مثل الكيك والمخبوزات والساندويشات والفواكه وبيع البن والقهوة وبيع أدوات ومستلزمات صنع وتقديم القهوة .
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني http://furas.momah.gov.sa/ar أو عن طريق التطبيق الذكية فرص
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

ب. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولي

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	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 الأولي



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

١. مقدمة

١. مقدمة

ترغب بلدية مدينة الخطة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة كوفي شوب (مقهى) ، 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 بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: تنمية الاستثمارات
تليفون: ٠١٦/٥٣٩٠٠٢٧



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

٢. وصف العقار

٢. وصف العقار

نوع النشاط		إنشاء وإدارة وتشغيل كوفي شوب (مقهى)	
مكونات النشاط		١. المقاهي والكوفي شوب	
موقع العقار		المدينة القاعد	
		الشارع	
حدود العقار		رقم المخطط ١٢٨٠	رقم العقار ١٥٨٠
		شمالاً : شارع ١٥ م	بطول ٣٨ م
		جنوباً : شارع ١٥ م	بطول ٣٨ م
		شرقاً : شارع ٣٢ م	بطول ٥٤ م
		غرباً : شارع ١٠ م	بطول ٥٤ م
نوع العقار			
مساحة الأرض		٢٠٥٢ م	
مساحة المباني			
عدد الأدوار			
نوع البناء			

الخدمات بالعقار:

أسفلت

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم ١. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

- أ- يحق للشركات والمؤسسات و الأفراد المستثمرين العاملين في مجال تشغيل وإدارة المقاهي والكوفي شوب التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- ب- يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي

٣/٢ مكان تقديم العطاءات:

١. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
٢. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة

٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه كما هو معلن في المنصة الالكترونية فرص ولن يقبل اي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد في منصة فرص أو يسلم لغير الجهة أعلاه .

٣/٤ موعد فتح المظاريف:

- الموعد المحدد لفتح المظاريف هو كما هو معلن في المنصة الالكترونية فرص

٣/٥ تقديم العطاء:

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

- ت- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- ث- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة

٣/٦ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي :
- أ- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط 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.
- ب- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ت- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

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

٣/٨ الضمان:

- أ- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل ٢٥% قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ب- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥% من إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣/١٠ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣/١١/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١١/٢ 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 الذى وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

- ٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١١/٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٣/١١/٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في بند الضمان).
- ٣/١١/٦ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً .



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

- ٤/١ **دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/ البلدية في استبعاد العطاء.
- ٤/٢ **الاستفسار حول بيانات المزايدة :**
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/ البلدية خطياً للحصول 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 كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ **معاينة العقار:**
على المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

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

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف ، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٥/٢ **تأجيل موعد فتح المظاريف :**
يحق للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك ، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ **سحب العطاء :**
لا يحق للمستثمر العطاء بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف..
- ٥/٤ **تعديل العطاء :**
لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه 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 المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- ٦/١ الترسية والتعاقد:
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/لبلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٦/٢ تسليم الموقع:
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦/٢/٢ 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل المطاعم و
الكافيتريات

٧. الاشتراطات العامة

٧. اشتراطات العامة

- ٧/١ **توصيل الخدمات للموقع :**
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد :**
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :**
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **حق الأمانة/البلدية في الإشراف :**
- ٧/٤/١ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
- ٧/٤/٢ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.
- ٧/٤/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال التجديد بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
- ٧/٥ **استخدام العقار للغرض المخصص له :**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٦ **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/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧/٧ موعّد سداد الأجرة السنوية:

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

٧/٨ 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. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
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 بطاقة توضح 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.
٨. الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.

٧/٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧/١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ٧/١٠/١ تؤل ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٧/١٠/٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعّد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفّظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

٧/١١ أحكام عامة:



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

- ٧/١١/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٧/١١/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١١/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٧/١١/٤ تخضع هذه المزايدة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي

٨. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

٨. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل

- ٨/١ **مدة العقد :** مدة العقد (٢٠) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية
- ٨/٢ **فترة التجهيز والتجديد:** يمنح المستثمر فترة (٥%) (خمس بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والتجديد وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- ٨/٣ **التجهيزات:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- ٨/٣/١ توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعا باتا الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٨/٣/٢ أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتا خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ٨/٣/٣ يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٨/٣/٤ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لترا.

- ٨/٣/٥ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ مترا مربعا من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحصير.
- 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 والأنثيمون.
- 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:**
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 المشروبات داخل الكوفي شوب والمقاهي ويمنع منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود الكوفي شوب والمقاهي
- ٨/٦ **الالتزام بالاشتراطات الصحية:**
يلتزم المستثمر في تشغيله الكوفي شوب والمقاهي بالاشتراطات الصحية ، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة ، وطريقة تجهيز المواد الغذائية ، وتقديمها ، وتداولها، وحفظها.
- ٨/٧ **شروط النظافة:**
- ٨/٧/١ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام الكوفي شوب والمقاهي 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 يوميا باستعمال المطهرات الواردة.
- ٨/٧/٤ تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد إن وجد.

الصيانة:

٨/٨

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.

العاملون:

٨/٩

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 حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح 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.
- يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.

٨/٩/٢



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

- يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً
على الصحة العامة. ٨/٩/٣
- الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:
يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة
الكافتيريات ، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم
والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من
وزارة الشؤون البلدية والقروية ، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه
الكراسة. ٨/٩/٤



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي

٩. الاشتراطات الفنية



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **تجديد الكوفي / المقهي:**
٩/١/١ يلتزم المستثمر بدهان الكوفي شوب والمقاهي بجميع مبانيه ومرافقه ليؤدي الغرض المخصص له بصورة جيدة.
٩/١/٢ وفي حالة ترميم بعض العناصر أو القيام بأعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعه أو غير مقاومة للحريق.
- ٩/٢ **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 والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي

١٠. الغرامات والجزاءات

١٠. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة الكوفي شوب ومقهى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ في ١٤٤٢/٢/٥ هـ ، 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 والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط والمواصفات
إدارة وتشغيل الكوفي شوب
والمقاهي

١١. المرفقات

١١/١. نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

سعادة رئيس بلدية:

المحترم.
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة.....بغرض استثماره في إدارة وتشغيل كوفي شوب ومقهى من خلال المنافسة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

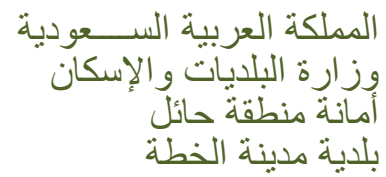
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز
العنوان:	جوال

الختم الرسمي

الاسم

التوقيع

التاريخ

[illegible]



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

١١/٢. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ: ١٤ / / هـ	
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ ١٤ / / هـ لاستخدامه في إدارة وتشغيل كوفي شوب ومقهى بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية.....وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع صورة لملف العقار	



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة حائل
بلدية مدينة الخطة

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم واللوائح السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
(أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩-٦-١٤٤١هـ
(ب) اللوائح والانظمة الخاصة بأنشطة خدمات الأطعمة والمشروبات / المقاهي الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات الأخرى .
٣. عاين موقع الكوفي شوب (مقهى) المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع