



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات

بلدية محافظة رأس تنورة

## كراسة الشروط والمواصفات

بناء وتشغيل وصيانة

### كشك مطعم ( بوفيه )

المساحة ( ٢٠٢٩٥,٢ )

رقم المناقسة ( ..... ) لعام ١٤٤٧هـ

يقدم المستثمر عطاءه في المناقسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momah.gov.sa](http://furas.momah.gov.sa)

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المناقسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المناقسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠)



## فهرس محتوى الكراسة:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	4
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	5
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	7
1	مقدمة	8
2	وصف الموقع	10
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	12
1.3	من يحق له دخول المنافسة	13
2.3	لغة العطاء	13
3.3	مكان تقديم العطاءات	13
4.3	موعد تقديم العطاءات	13
5.3	موعد فتح المظاريف	13
6.3	تقديم العطاء	13
7.3	سرية المعلومات	14
8.3	كتابة الأسعار	14
9.3	مدة سريان العطاء	14
10.3	الضمان	14
11.3	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	14
12.3	مستندات العطاء	14
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	16
1.4	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	17
2.4	الاستفسار حول بيانات المنافسة	17
3.4	معاينة الموقع	17
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	18
1.5	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	19
2.5	تأجيل موعد فتح المظاريف	19
3.5	سحب العطاء	19
4.5	تعديل العطاء	19
5.5	حضور جلسة فتح المظاريف	19
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	20
1.6	الترسية والتعاقد	21
2.6	تسليم الموقع	21
7	الاشتراطات العامة	22
1.7	توصيل الخدمات للموقع	23
2.7	البرنامج الزمني للتنفيذ	23





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

23	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3.7
23	تنفيذ الأعمال	4.7
23	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5.7
24	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6.7
24	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7.7
24	استخدام الموقع للغرض المخصص له	8.7
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9.7
24	موعد سداد الأجرة السنوية	10.7
25	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	11.7
25	ضريبة القيمة المضافة	12.7
25	فسخ العقد	13.7
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	14.7
25	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	15.7
25	أحكام عامة	16.7
27	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	<b>8</b>
28	مدة العقد	1.8
28	فترة التجهيز والإنشاء	2.8
28	النشاط الاستثماري المسموح به	3.8
28	متطلبات تجهيز الموقع	4.8
28	متطلبات الترخيص	5.8
28	اشتراطات التشغيل والصيانة	6.8
29	الإلتزام باللوائح	7.8
29	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	8.8
29	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	9.8
29	العرامات والجزاءات	10.8
30	اللوحات الإعلانية	11.8
30	إلتزامات المحلات التجارية	12.8
30	العاملون بالمشروع	13.8
30	المسؤولية عن حوادث العمل	14.8
30	الاشتراطات الأمنية	15.8
31	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>9</b>
32	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1.9
32	اشتراطات تجديد المحل	2.9
32	ترميم شامل وصيانة وتجديد المحل	3.9
32	اشتراطات الدفاع المدني	4.9
32	متطلبات واردة في البوابة الإلكترونية لوزارة البلديات والإسكان	5.9
33	اشتراطات التركيبات الخارجية للمحل	6.9





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

33	اشتراطات الأبواب مدخل المحل	7.9
34	اشتراطات أرضية المحل	8.9
34	اشتراطات الأعمال الكهربائية	9.9
35	اشتراطات الإضاءة	10.9
35	الاشتراطات الميكانيكية	11.9
35	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	12.9
35	متطلبات الأمن والصحة والسلامة	13.9
36	اشتراطات الأعمال الصحية	14.9
36	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	15.9
37	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	16.9
37	متطلبات التخطيط للطوارئ	17.9
37	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	18.9
37	متطلبات التخزين والنظافة العامة	19.9
37	تأمين إسعافات أولية	20.9
38	الاشتراطات الخاصة بالعاملين	21.9
38	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	22.9
39	<b>المرفقات</b>	<b>10</b>
40	نموذج العطاء	1.10
41	المخطط العام للموقع (كروكي للموقع)	2.10
43	نموذج محضر تسليم الموقع	3.10
44	إقرار من المستثمر	4.10
45	عقد الإيجار	5.10





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

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

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - 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 موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي وقابلاً للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

#### ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحها التنفيذية.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المشروع	هو المشروع المراد ترفيمه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو ترفيم وتشغيل وصيانة محل تجاري والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد).
تموينات (Supermarket)	محلات مرخص لها بمزاولة نشاط بيع المواد الغذائية المعبأة وأدوات العناية بالجسم والمنظفات والمطهرات وأدواتها والمنتجات البلاستيكية والورقية، ويسمح لها بممارسة أنشطة أخرى.
النشاط الرئيسي للمحل	بيع المواد الغذائية المعبأة وأدوات العناية بالجسم والمنظفات والمطهرات وأدواتها والمنتجات البلاستيكية والورقية.
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض).
الغذاء	كل ما هو معد للاستهلاك الآدمي، سواء أكان خاماً، أم طازجاً، أم مصنعاً، أم شبة مصنع، ويعد في حكم الغذاء أي مادة تدخل في تصنيع الغذاء، أو تحضيره، أو معالجته.
أقسام الغذاء	يقسم الغذاء إلى ثلاثة مجموعات حسب المحتوى المائي ودرجة تعرضه لاحتمالات الفساد الميكروبي: (الأغذية الثابتة، الأغذية نصف الطازجة، الأغذية الطازجة).
المنتج	أي سلعة طبيعية أو معالجة أو مصنعة في شكلها النهائي لغرض وضعها للتداول.
تداول الأغذية	نقل أو استلام أو تجهيز أو تحضير أو تقديم أو تخزين أو عرض المواد الغذائية بقصد البيع.
الأغذية الثابتة	أغذية تتميز بمحتواها المائي المنخفض، ولا تتعرض بسهولة للفساد بالميكروبات، مثل: الحبوب، والبقوليات، والمكرونة، والدقيق، والسمن، والزيت، والشاي، والبن، والسكر، والبهارات، والتوابل، ويمكن تخزينها في المستودعات العادية عند درجة حرارة الغرفة (٢٥) درجة مئوية (أو حسب ما هو مدون في البطاقة التعريفية المعتمدة).
الأغذية نصف الطازجة	أغذية محتواها المائي متوسط، مثل: البطاطس، والجزر، والبصل، والثوم، وتخزن في المستودعات العادية جيدة التهوية عند درجة حرارة (٢٥) درجة مئوية، أو حسب ما هو مدون في البطاقة التعريفية المعتمدة للمنتج.
الأغذية الطازجة	أغذية محتواها المائي مرتفع، وتكون عرضة للفساد بالميكروبات أكثر من غيرها، مثل: اللحوم والأسماك والبيض والدواجن والألبان ومنتجاتها، والخضار والفواكه بأنواعها، وتخزن بالتبريد عند درجة حرارة لا تزيد عن ٤ درجات مئوية، أو بالتجميد عند درجة حرارة (١٨٠) درجة مئوية.





ضمان أن لا تتسبب الأغذية في الإضرار بالمستهلك عند إعدادها أو تناولها طبقاً للاستخدام المقصود منها.	سلامة الأغذية
يقصد بها وضع المادة الغذائية في عبوة مناسبة تتيح عرضها للمستهلك طبقاً لطبيعتها على أن تحمل البيانات المطلوبة طبقاً لمواصفة البطاقة الغذائية.	التعبئة والتغليف
فعل أو عملية جعل الشيء ضاراً أو غير ملائم مثل : وجود مواد دخيلة وخاصة المعدية منها، الأمر الذي يجعل مادة أو مستحضر ما غير نقي أو ضار.	التلوث
انتقال الجراثيم من صنف طعام إلى آخر عن طريق الأيدي أو المعدات أو الأواني الملوثة.	التلوث الخططي
جميع الاحتياجات الضرورية للمنشأة لتتلاءم مع طبيعة نشاطها سواء كانت هذه المنشأة غذائية أو لها علاقة بالصحة العامة.	التجهيزات
الاشتراطات والتدابير الضرورية للتحكم بالمخاطر، لضمان صلاحية الغذاء للاستهلاك الآدمي في جميع مراحل السلسلة الغذائية، مع الأخذ في الاعتبار الاستخدام المتوقع للغذاء.	الممارسات الصحية
إزالة المواد العالقة (كبقايا الأغذية أو الأتربة وغيرها) باستخدام الوسائل الفيزيائية، أو الكيميائية.	التنظيف
عملية تستخدم للتخلص أو خفض أعداد الميكروبات للحدود المسموح بها على الأسطح، أو معدات الغذاء وغيرها، باستخدام الوسائل الفيزيائية، أو الكيميائية.	التطهير
القضاء على جميع أشكال الحياة الميكروبية بما فيها الأبواغ البكتيرية باستخدام الوسائل الفيزيائية، أو الكيميائية.	التعقيم
الأوعية والأواني، والآلات، والأدوات، والأجهزة، والسلع (كلها أو جزء منها) التي تستخدم في صناعة، أو إعداد، أو حفظ، أو بيع، أو توريد الغذاء.	المعدات
أي حيوانات أو حشرات غير مرغوب فيها، بما في ذلك الطيور والذباب والقوارض واليرقات، أو أي أنواع أخرى من الديدان.	الآفات
الأساليب المختلفة المستخدمة في مقاومة أو الوقاية من جميع الآفات والحشرات وإفرازاتها أو أجزائها، والتخلص منها بالطرق الصحية المناسبة.	مكافحة الآفات
نقل أو استلام أو تجهيز أو تحضير أو تقديم أو تخزين أو عرض المواد الغذائية بقصد البيع.	تداول الأغذية
هي جميع منتجات التبغ المصنعة والمغلقة والمرخصة من الهيئة العامة للغذاء والدواء (السجائر العادية والألكترونية والمعسل وما في حكمها).	منتجات التبغ
وثيقة نظامية تصدر عن الجهة المختصة (الأمانة، أو البلدية)، تجيز تشغيل ومزاولة النشاط بالمنشأة بعد استيفاء الشروط المطلوبة، لمدة زمنية.	الترخيص
أي كيان نظامي يقوم بعمل يتعلق بتداول المواد الغذائية خلال مراحل السلسلة الغذائية، أو يقدم خدمات ذات علاقة بالصحة العامة.	المحل أو المنشأة
مجموعة من الأدوات المرئية التي توظفها المؤسسات التجارية، والتي تقوم بتعزيز الإدراك والتميز لجميع العملاء والموظفين والموردين، وتكون بشكل عام هي الشخصية الاعتبارية للمحل أو المنشأة، مثل: (الشعار والعلامة التجارية والتصميم الخارجي والداخلي وتشكيلة الألوان ... إلخ).	الهوية التجارية
المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.	مساحة الموقع
المساحة الإجمالية للمحل، بما فيها المخزن وغيره من المساحات الواقعة ضمنه، وتشمل دورات المياه والمكاتب وجميع المرافق الأخرى الواقعة ضمن نطاق الترخيص.	مساحة المحل
سلسلة من الإرشادات التوجيهية لشرح عناصر التصميم التي تراعي الخصائص والهوية العمرانية المحلية المأمول تحقيقها في التنمية العمرانية.	الكود العمراني
هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.	المواصفات القياسية المعتمدة



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية.	موعد سداد أجرة السنوات التالية



بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

# مقدمة





## 1 مقدمة:

ترغب بلدية محافظة رأس تنورة في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض بناء وتشغيل وصيانة كشك مطعم (بوفيه) بشارع الأمير محمد بن فهد بمدينة ( رأس تنورة ) وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، وإلتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## وصف الموقع





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## 2 وصف الموقع:

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )				مكونات النشاط
رأس تنورة	البلدية	رأس تنورة	المدينة	موقع العقار
الفيحاء	الحي	الأمير نايف	الشارع	
-	رقم القطعة	بدون	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٩م	بطول	مسطحات خضراء	شمالاً	حدود العقار
٩م	بطول	مسطحات خضراء	جنوباً	
٤٨م	بطول	طريق الأمير محمد بن فهد	شرقاً	
١٧,٦م	بطول	مسطحات خضراء	غرباً	
مبنى قائم				نوع العقار
٢٣٩٥,٢م (مئتان وخمسة وتسعون متر مربع وعشرون سنتيمتر)				مساحة الموقع
٣٦,٧٠٦٩٣٢	دائرة العرض	٥٠,٠٥٧٠١٤٨	خط الطول	إحداثيات الموقع
٢٤٠ (أربعون متر مربع)				مساحة المباني

## الخدمات بالعقار:

.....  
.....

## بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
  - على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3 اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

1,3 من يحق له دخول المنافسة:

1,1,3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال وتشغيل وصيانة وإدارة مشروع مطعم ( بوفيه )





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

والتقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.  
يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢,١,٣  
٣,١,٣  
٢,٣ لغة العطاء:

لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.  
في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

١,٢,٣  
٢,٢,٣  
٣,٣ مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتמיד.

٦,٣ تقديم العطاء:

يتم تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.  
في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣,٦,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس.

٤,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٥,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وفي حال تم تقديم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

- ٦,٦,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.
- ٧,٣ سرية المعلومات:
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى البلدية.
- ٨,٣ كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات.
- ٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣,٨,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.
- ٩,٣ مدة سريان العطاء:
- مدة سريان العطاء (٩٠ 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 جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.
- ١٠,٣ الضمان:
- ١,١٠,٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان:
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.
- ١٢,٣ مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

للتوقيع نيابة عن الشركة.

- ٥,١٢,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١٠/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).
- ١٢,١٢,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإدارة مشروع محل تجاري.
- ١٣,١٢,٣ صورة من اثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١٢,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

4 واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

1,4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الإلتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

2,4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" 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، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

3,4 معاينة الموقع:

1,3,4 على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة 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 الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

2,3,4 على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة.

3,3,4 يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخوص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الأشغالات على الموقع، وتمهيدته على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

4,3,4 المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

# ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

١,٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات التي بيّناها:

**الأولى:** إذا اقتضت المصلحة العامة وفقاً للائحة التصرف بالعقارات البلدية.

**الثانية:** إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

**الثالثة:** إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

٣,٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤,٥ 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.

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



- ٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:
- ١,٦ الترسية والتعاقد:
- ١,١,٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢,١,٦ في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- ٣,١,٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤,١,٦ 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.
- ٥,١,٦ في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.
- ٢,٦ تسليم الموقع:
- ١,٢,٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢,٢,٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## الاشتراطات العامة





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، الاتصالات والهاتف، وغيرها) زيادة عن الخدمات الكائنة فإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية إلتزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لأعمال الترميم الشاملة والصيانة الخاصة بالموقع محل المنافسة.

### ٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة لترميم وصيانة المباني من قبل البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه ) إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي إلتزم بها، كما يجب على المستثمر إلتزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٥,٧ مسنولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد ومرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين على أن يكون من واجباته:

### ١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال الترميم حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.

٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٦,٥,٧ توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.

٥,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف.

يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

- 1,7** حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:
- 1,1,7** للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 2,1,7** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3,1,7** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم 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.
- 4,1,7** يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الترميم الشامل للمباني القائمة والصيانة والتجهيز للموقع بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 5,1,7** يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الترميم الشامل) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- 6,1,7** يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد عن أعمال الترميم التي تمت موضحاً خط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.
- 7,7** تقرير المقاول والمكتب الهندسي:
- بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن ترميم شامل للمبنى القائم (محل تجاري) ومطابقته للمواصفات.
- 8,7** استخدام الموقع للغرض المخصص له:
- لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.
- 9,7** التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
- لا يحق للمستثمر تأجير الموقع 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 المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.
- 10,7** 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 سداها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم 901 وتاريخ 14/02/1439 هـ والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (16/م) وتاريخ 18/11/1431 هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصة لاحقة.





## ١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة (١٠%) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

## ١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

## ١٣,٧ فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة الترميم والتجهيز المسموح بها.  
٢,١٣,٧ 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 خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.

٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.  
٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.

٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## ١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

## ١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بستة 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.

٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.

تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

## ١٦,٧ أحكام عامة:

١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

- ٢,١٦,٧** التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧** ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧** الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط .
- ٥,١٦,٧** يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧** تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٧,١٦,٧** تخضع هذه المنافسة للأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان رقم (٤٤٠٠٩٠٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- ٨,١٦,٧** الإلتزام باشتراطات اعتماد البقالات والتموينات والأسواق التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٩ هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- ٩,١٦,٧** الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- ١٠,١٦,٧** يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## الاشتراطات الخاصة





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

- ٨** الاشتراطات الخاصة:
- ١,٨** مدة العقد:
- مدة العقد (١٠) (عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحظه.
- ٢,٨** فترة التجهيز والإنشاء:
- يمنح المستثمر فترة تعادل (٥%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.
- ٣,٨** النشاط الاستثماري المسموح به:
- النشاط الاستثماري المسموح به هو بناء وترميم وتشغيل وصيانة وإدارة محل تجاري حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
- ٤,٨** متطلبات تجهيز الموقع:
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١,٤,٨** تسوير الموقع ووضع لافتته باسم المشروع.
- ٢,٤,٨** إزالة الأشغالات من الموقع.
- ٣,٤,٨** نقل المخلفات وإزالة النفايات.
- ٤,٤,٨** يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.
- ٥,٤,٨** يلتزم المستثمر بأن يكون الدخول والخروج من البوابات الرئيسية للموقع مع الالتزام بالتنظيم الأمني وحركة الدخول والخروج من خلال كوادر مخصصة لذلك وبتقنية عالية في ذلك.
- ٦,٤,٨** يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.
- ٧,٤,٨** يراعي في تصميم الوجهات بصورة عصرية جمالية مع الالتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.
- ٥,٨** متطلبات الترخيص:
- ١,٥,٨** يجب أن تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية.
- ٢,٥,٨** يجب الحصول على موافقة الجهة المشرفة على المحل التجاري قبل البدء في أعمال التشغيل والصيانة.
- ٣,٥,٨** لا يسمح بالبدء في أعمال التشغيل دون الحصول على الترخيص البلدي.
- ٤,٥,٨** يجب الحصول على موافقة المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٦,٨** اشتراطات التشغيل والصيانة:
- ١,٦,٨** يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات.... إلخ الموجودة بالموقع مثل: الماكينات، المكيفات، أجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه.... إلخ.
- ٢,٦,٨** يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.





يجب على المستثمر المحافظة على نظافة المبنى (محل تجاري) وصيانتها بصفة دورية.	٣,٦,٨
على المستثمر العمل على نظافة منطقة المبنى (محل تجاري) ونقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.	٤,٦,٨
على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المحل التجاري طوال فترة الدوام.	٥,٦,٨
أن تخضع جميع أجزاء المشروع لأنظمة وتعليمات السلامة المعمول بها من قبل الدفاع المدني بما يكفل سلامة مرتادي المحل التجاري.	٦,٦,٨
ضرورة تواجد عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ والقدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والقيام بعمل الإسعافات الأولية وحفظ الأمن والتنسيق مع الجهات المختصة.	٧,٦,٨
الإلتزام بعرض الترخيص البلدي في موقع بارز في المحل التجاري.	٨,٦,٨
يمنع ممارسة أنشطة خارج حدود المحل التجاري المرخص له.	٩,٦,٨
إجراء الصيانة الدورية والوقائية على كافة العناصر وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.	١٠,٦,٨
الإلتزام بتعليمات الأمن والسلامة الواردة بالكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).	١١,٦,٨
التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة ( مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.	١٢,٦,٨
إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.	١٣,٦,٨
الإلتزام بتعليمات استخدام السلامة الخاصة بتخزين واستخدام المواد الخطرة أو السمية أو الحارقة.	١٤,٦,٨
التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.	١٥,٦,٨
الالتزام باللوائح:	٧,٨
يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط.	١,٧,٨
الإلتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.	٢,٧,٨
متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:	٨,٨
يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الاشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.	٩,٨
الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:	٩,٨
يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة في حال طلب الأمانة / البلدية، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.	١٠,٨
الغرامات والجزاءات:	١٠,٨
يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سوف يكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به	





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣ م ، وما يستجد عليه من تعديلات.

#### ١١,٨ اللوحات الإعلانية:

- ١,١١,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢١/٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٢,١١,٨ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائية على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية مع ضرورة أخذ موافقة البلدية.
- ٣,١١,٨ على المستثمر أثناء الترميم والتجهيز تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٤,١١,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.

#### ١٢,٨ التزامات المحلات التجارية:

- ١,١٢,٨ لا يسمح عمل مستودعات داخل المحلات التجارية، بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحل بعد تحقق المساحة المناسبة للمحل التجاري ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري بين المكتب والمحل.
- ٢,١٢,٨ لا يسمح استغلال المحلات في الأنشطة المقلقة للراحة أو المضرة بالصحة العامة أو البيئة طبقاً للنظام الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٤) وتاريخ ٠٨/٠٤/١٤٢٣هـ.
- ٣,١٢,٨ لا يسمح استخدام المحلات التجارية للسكن ، ويمنع اتصال المحل بالسكن أو بأي منشأة أخرى.
- ٤,١٢,٨ تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوي (٢,٨م) ومستوي (٣,٨م) من مستوي الشارع (الإسفلت) بحيث يكون إرتفاع اللوحة (١م) وما زاد على ذلك يجب أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة / البلدية.
- ٥,١٢,٨ عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.

#### ١٣,٨ العاملون بالمشروع:

- يلتزم المستثمر بلأئحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة عام ١٤٤٠ هـ - ٢٠١٩ م، المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٠٩٣٩) وتاريخ ١٩/١/١٤٤١ هـ والمعتم برقم (٤١٠٠٠١٤٥٣٣) وتاريخ ٢٧/١/١٤٤١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.

#### ١٤,٨ المسئولية عن حوادث العمل:

- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.

#### ١٥,٨ الاشتراطات الأمنية:

- ١,١٥,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ٠٧/٣/١٤٤٤ هـ، وأي قرارات ذات طلة.
- ٢,١٥,٨ الإلتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ٢٨/١١/١٤٣٧ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٣,١٥,٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## الاشتراطات الفنية





## ٩ الاشتراطات الفنية:

### ١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على ترميم وتجهيز المحلات التجارية التي يتم تنفيذها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

### ٢,٩ اشتراطات تجديد المحل:

يلتزم المستثمر بتجديد ودهان المبنى بجميع مرافقه ليؤدي الغرض المخصص له بصورة جيدة، وفي حالة ترميم بعض العناصر أو القيام بأعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

### ٣,٩ ترميم شامل وصيانة وتجديد المحل:

يلزم المستثمر ما يلي:

١,٣,٩ القيام بالأعمال المطلوبة بما في ذلك الصيانة العامة، وإصلاح الأضرار، تجديد الدهانات، وتشطيب الأرضيات والإضاءة.

٢,٣,٩ لا يسمح باستخدام المواد الكيميائية المصنعة أو الغير مقاومة للحرائق عند ترميم وتجديد بعض العناصر الإنشائية للمحل التجاري.

٣,٣,٩ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

٤,٣,٩ تشطيب الأرضيات من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية، وتكون أرضية المبنى ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، البلاط أو السراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة، وتصميم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

٥,٣,٩ ترميم جميع التشققات في المبنى لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

### ٤,٩ اشتراطات الدفاع المدني:

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

### ٥,٩ متطلبات واردة في البوابة الإلكترونية لوزارة البلديات والإسكان:

١,٥,٩ يجب أن تكون واجهة المحل من الزجاج الشفاف السيکوريت وما في حكمه بسماكة لا تقل عن (١٢ ملم)، مما يسمح بالرؤية الواضحة من الداخل والخارج وخالياً تماماً من العيوب (كالخدوش واللحافات أو الثقوب) أو حسب المخططات المعتمدة للمبنى.

٢,٥,٩ الإلتزام في حالة وجود علامة تجارية مسجلة للمحل، يجب أن يكون حجم اللافتة مناسباً للواجهة الخارجية، بإرتفاع لا يقل عن (٨٠ سم) وعرض لا يقل عن (٣٠٠ سم)، ولا يتجاوز واجهة المحل، وبالنسبة للبروز أن لا يزيد عن (٥٠ سم) من جدار المحل، وأن تشمل لافتة المحل كتابة المعلومات الآتية، بحجم خط (PT 100) ويمكن اختيار مكانها حسب ما يتناسب مع تصميم لافتة المحل.

- اسم المنشأة حسب السجل التجاري.
- رقم السجل التجاري.

٣,٥,٩ في حالة عدم وجود علامة تجارية مسجلة للمحل، يجب أن تكون لافتة المحل مطابقة للتصميم والهوية البصرية في هذه اللائحة بالألوان وبحجم ونوع الخط والعلامة التجارية الموحدة بإرتفاع لا يقل عن (٨٠ سم) وعرض لا يقل عن (٣٠٠ سم)، ولا يتجاوز واجهة المحل. وبالنسبة للبروز أن لا يزيد عن (٥٠ سم)





من جدار المحل ويحظر استخدام أي لافتات غير مطابقة أو غير مطابقة للمواصفات أو التغيير في أماكن وأبعاد وأحجام التصميم المعتمد.

#### 1,9 اشتراطات التركيبات الخارجية للمحل:

يجب أن يراعى في التركيبات الخارجية للمحل الاتي:

1,1,1 أن يتم تغطية جميع الأسلاك والأنابيب الخارجية بطريقة تسمح بسهولة أعمال الصيانة والتنظيف وأن تكون نوعية المواد المستخدمة عالية التحمل للحرارة والرطوبة والأثرية ومحكمة بما يضمن أن ألا تكون مأوى للحشرات والآفات والقوارض.

2,1,1 أن يتم اعتماد أماكن وحدات التكييف والتبريد الخارجية طبقاً لرخصة البناء وفي حال تعذر ذلك في المحلات التي تقل مساحتها عن (100 م<sup>2</sup>)، يسمح بتثبيتها على ارتفاع (2.0) سم على الأقل وتقاس المسافة من سطح الرصيف الخارجي إلى أسفل وحدة التكييف مع المحافظة على المظهر العام.

3,1,1 أن يتم تركيب شبك ناعم على مراوح الشفط والنوافذ الخارجية للمحل لمنع دخول الحشرات والقوارض.

#### 7,9 اشتراطات أبواب مدخل المحل:

يجب أن يراعى في أبواب مدخل المحل التي:

1,7,9 يجب أن يكون مدخل المحل مصنوعاً من الزجاج الشفاف السيكوريت وما في حكمه بسماكة لا تقل عن (12 ملم) ويفتح مدخل ومخرج المحل على الجنب أو الداخل، ويعرض لا يقل عن 90 سم للأبواب المفردة، و (110 سم) للأبواب المزدوجة، ويسمح بالرؤية الواضحة من الداخل والخارج، وخالياً تماماً من العيوب على أن تكون الأبواب محكمة وتغلق ذاتياً

2,7,9 أن يكون باب المحل خالياً من الرفوف والسلع المعروضة وأي ملصقات باستثناء الملصقات المذكورة في التصميم الموحد في هذه اللائحة والتي تشير إلى طريقة الدخول والخروج وأوقات العمل بالإضافة إلى ملصقات طرق الدفع الإلكترونية وخدمة شبكة السداد.

3,7,9 يمنع فتح أبواب خارجية للأنشطة المضافة.

4,7,9 أن يتم توفير ستائر هوائية على أبواب المداخل الخارجية لمنع دخول الأتربة والحشرات، ويمنع استخدام الستائر البلاستيكية.

5,7,9 يجب أن تكون جميع الجدران الخارجية مطلية بالدهان أو مكسوة بالحجر أو الرخام أو الجرانيت وما في حكمه وفقاً لكود البناء السعودي الكود السعودي العام (SBC 201) وأن تكون خالية من الملصقات والعيوب والتشققات والشروخ والالتزام بصيانتها دورياً.

6,7,9 يجب تركيب عازل حراري شفاف على الزجاج الخارجي لمواجهة المحل بهدف تقليل معدل انتقال الحرارة داخل المحل ولخفض استهلاك الطاقة.

7,7,9 يجب تركيب باب سحاب للحماية من الخارج (للأبواب التي تفتح على الشارع مباشرة) ويراعى أن يكون نافذاً بحيث يسمح بالرؤية من الخارج، وبشكل واضح، وخالياً من الصدأ، ويمنع استخدام أي نوع آخر غير مطابق للمواصفات المذكورة.

8,7,9 يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائية على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية مع ضرورة أخذ موافقة البلدية.

9,7,9 يجب أن يراعى في التموينات والأسواق المركزية اشتراطات ومواصفات الدرج والأرصعة الخارجية ومنحدر ذوي الإعاقة ومنها:

- أن يكون الدرج الخارجي للمحل مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل، كالجرانيت والرخام المعالج أو الطلاء الخشن بمادة الايبوكسي والسيراميك والبورسلان وما في حكمها حسب كود البناء السعودي العام (SBC201).
- أن يتم تنفيذ منحدر خاص بذوي الإعاقة خالياً من العيوب ولا يؤثر على الرصيف الخارجي والذي يسبب أي تشويه في المظهر العام (SBC201) وألا يسمح بأن تتجاوز زاوية انحناء المنحدر عن (10) درجة.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

- يمنع استخدام الأرصفة أو الإرتدادات أو المساحات المجاورة بأي شكل من الأشكال.
  - يجب أن تكون الأرصفة المحيطة بالمحل نظيفة .
  - عدم التعدي على الأرصفة العامة والمساحات المجاورة.
  - يجب أن تكون جميع السلالم والمصاعد في حال وجودها - مطابقة لكود البناء السعودي الكود السعودي الكهربائي (SBC 401)، بحيث تكون مستوفية للمتطلبات الفنية الأساسية ومكونات السلامة كالآتي:
  - الدرج يكون من الرخام أو الجرانيت أو الموزايكو عالي التحمل ومانع للانزلاق، ليسهل تنظيفه وتطهره باستمرار.
  - المصاعد والسلالم الكهربائية تكون من الصلب غير القابل للصدأ، أو من الحديد المطلي بدهان مانع للصدأ على أن يحافظ على نظافتها وتطهيرها باستمرار .
- ٨,٩ اشتراطات أرضية المحل:**
- يجب أن تكون أرضية المحل لجميع الأقسام مصنوعة من مواد يراعى فيها الآتي:
  - آمنة ومقاومة للإنزلاق.
  - شديدة التحمل ضد الكسور والصدمات .
  - غير ممتصة للسوائل.
  - قابلة للغسيل وتسمح بالتنظيف في أماكن الالتقاء مع الجدران.
  - تسمح بترصيف المياه عن سطحها طبقاً للميول المنفذة في الأرضية إلى فتحات التصريف.
  - تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
  - يجب أن تكون مادة تشطيب الأرضية فاتحة اللون .
  - يجب أن تكون خالية من التشققات والكسور وصيانتها أولاً بأول.
  - ويفضل أن يتم اختيار مادة تشطيب الأرضية طبقاً للمواد المقترحة كالآتي:
  - فينيل.
  - إيبوكسي.
  - بورسلين.
  - وغيرها من المواد التي تحقق الشروط المذكورة، مما يتوافق مع كود البناء السعودي، ويمنع استخدام البلاط الموزايكو أو التيرازو أو الأرضيات الخشبية بجميع أنواعه.
- ٩,٩ اشتراطات الأعمال الكهربائية:**
- تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:
- أن تكون جميع الأسلاك والتوصيلات الكهربائية المستخدمة في المحل مطابقة للمواصفات القياسية المقررة ومغطاة ومحمية بشكل يسمح بالصيانة والتنظيف والوقاية من التلوث.
  - أن يتم استخدام المآخذ الكهربائية المعزولة ضد المياه في المناطق الرطبة وتحت التجهيزات الكهربائية (مثل وحدات التبريد والتجميد)، ويتم توزيعها في أماكن قريبة، ويسهل الوصول إليها، وتوصيل كل وحدة تبريد بالمآخذ الكهربائي الخاص بها طبقاً لجدول حسابات الأحمال المصمم بناء على اشتراطات ومواصفات كل وحدة.
  - أن تكون لوحة التوزيع الكهربائية الرئيسية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامه الصنع ونوعيات المفاتيح وكافة المكونات الأخرى.
  - أن يتم تزويد الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي حسب (كود البناء السعودي للكهرباء (SBC 401).
  - أن تكون أجهزة التبريد والثلاجات والتجميد مزودة بنظم تشغيل لحمايتها خلال انقطاع الكهرباء.





## ١٠,٩ اشتراطات الإضاءة:

- ١,١٠,٩ أن يتم توفير إضاءة كافية للمحل سواء طبيعية أو صناعية.  
٢,١٠,٩ يفضل أن تكون الإضاءة من نوع وحدات الصمام الثنائي الباعث للضوء (LED).  
٣,١٠,٩ أن يكون مصدر الإضاءة مغطى بما يمنع حدوث إصابات أو أضرار في حالة كسر أو انفجار المصباح.  
٤,١٠,٩ أن تكون شدة الإضاءة مناسبة لطبيعة العمل، في جميع مناطق عرض السلع والتجهيز والفرز والتقطيع ومناطق التخزين ودورات المياه طبقاً لكود البناء السعودي الكهربائي (SBC 401).  
٥,١٠,٩ أن يتم توزيع الإضاءة على كامل مساحة المحل، بما يحقق بيئة مريحة للتسوق، مع أقل قدر من السطوع والإزعاج البصري، ويمنع الإضاءة الخافتة.  
٦,١٠,٩ أن يتم توفير الطاقة بما يتوافق مع اشتراطات الاستدامة العالمية وكود البناء السعودي لترشيد الطاقة (SBC 602-601).  
٧,١٠,٩ يمنع استخدام الإنارة الغازية داخل وخارج المحل.  
٨,١٠,٩ أن يتم مراعاة الصيانة والفحص الدوري لجميع الوحدات لضمان عدم وجود أي ترسيب أو ملوثات أخرى.

## ١١,٩ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١,١١,٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).  
٢,١١,٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد لتكون بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى أن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.  
٣,١١,٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO .  
٤,١١,٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

## ١٢,٩ اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- ١,١٢,٩ أن يتم توفير وسائل تهوية مناسبة وكافية، مع تجنب أي تدفق ميكانيكي للهواء من منطقة ملوثة إلى منطقة نظيفة  
٢,١٢,٩ أن تكون فتحات الهواء مزودة بمرشحات أو سياج حماية مصنوعة من مواد مضادة للصدأ وغير قابلة للتآكل  
٣,١٢,٩ أن تكون الفلاتر والأجزاء التي تتطلب التنظيف سهلة الصيانة.  
٤,١٢,٩ أن يتم تجهيز المحل بنظام تكييف يضمن بقاء درجة الحرارة مناسبة، بحيث لا تقل عن (١٦ درجة مئوية) ولا تزيد عن (٢٤ درجة مئوية) في جميع الأوقات.  
٥,١٢,٩ يمنع استخدام وحدات التكييف من النوع الشباك والصحراوي، ويتم استبدالها بوحدات تكييف من النوع (سبليت) أو مركزي، مع مراعاة أن يكون مطابقاً لكود البناء السعودي الميكانيكي (SBC 501).  
٦,١٢,٩ يجب أن تكون أجهزة التكييف متوافقة مع اشتراطات كفاءة الطاقة (عليها ملصق بطاقة كفاءة الطاقة).  
٧,١٢,٩ أن يتم مراعاة الصيانة والفحص الدوري لجميع الوحدات لضمان عدم وجود أي ترسيب أو ملوثات أخرى.

## ١٣,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة:

- ١,١٣,٩ يلتزم المستثمر باتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط ووضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.  
٢,١٣,٩ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما





يستجد عليها من تعديلات.	
يكون المستثمر مسئولاً مسؤلية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات نتيجة عدم إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات.	٣,١٣,٩
عدم شغل الطرقات وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.	٤,١٣,٩
إلزام العاملين بإرتداء وسائل الأمن والسلامة أثناء القيام بأعمال التنفيذ.	٥,١٣,٩
توفير صندوق الإسعافات الأولية يكون مزوداً بالمواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة والأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة ومواد العناية بالجروح الأخرى.	٦,١٣,٩
وضع لوحة تحذيرية داخل المحل يمنع تدخين التبغ بجميع أنواعه.	٧,١٣,٩
يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.	٨,١٣,٩
ان يتم تنفيذ منزلق خاص بالأشخاص ذوي الإعاقة خالياً من العيوب، ولا يؤثر على الرصيف الخارجي، ولا يسبب أي تشويه في المظهر العام، ولا يسمح بأن تتجاوز زاوية الحناء المنزلق ١٠ درجة.	٩,١٣,٩
<b>اشتراطات الأعمال الصحية:</b>	<b>١٤,٩</b>
الإلتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالأخص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (١٠٨,٣,١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (١٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.	١,١٤,٩
الإلتزام بتطبيق متطلبات كود (NFPA00 ٢٠٢٠) أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبية.	٢,١٤,٩
الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-٧٠٢).	٣,١٤,٩
الإلتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.	٤,١٤,٩
الإلتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).	٥,١٤,٩
يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.	٦,١٤,٩
الإلتزام بتوصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.	٧,١٤,٩
<b>متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:</b>	<b>١٥,٩</b>
الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٦٠١) والتي تشمل التالي:	
متطلبات العزل الحراري لغلaf المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية)، وغيرها من الاشتراطات.	١,١٥,٩
متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنباب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.	٢,١٥,٩
متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.	٣,١٥,٩
متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.	٤,١٥,٩





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

- ١٦,٩** اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:
- يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) والالتزام بالاشتراطات التالية:
- ١,١٦,٩** يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- ٢,١٦,٩** يجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- ٣,١٦,٩** الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المالك/المشغل التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٤,١٦,٩** يجب أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.
- ٥,١٦,٩** يجب أن يكون هناك لوحات لسلامم الدرج إن وجد حسب متطلبات كود البناء السعودي.
- ١٧,٩** متطلبات التخطيط للطوارئ:
- ١,١٧,٩** يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٢,١٧,٩** يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- ١٨,٩** متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:
- ١,١٨,٩** يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن 1500 مل (١,0 م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم).
- ٢,١٨,٩** يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٣,١٨,٩** يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
- ٤,١٨,٩** يجب أن تكون لوحة تحكّم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ٥,١٨,٩** يجب أن تكون الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ٦,١٨,٩** يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- ١٩,٩** متطلبات التخزين والنظافة العامة:
- ١,١٩,٩** يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- ٢,١٩,٩** يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٣,١٩,٩** يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٤,١٩,٩** يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور.
- ٥,١٩,٩** يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ٦,١٩,٩** يحظر تخزين المواد في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات والغرف الميكانيكية والكهربائية.
- ٢٠,٩** تأمين إسعافات أولية:
- على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.



#### ٢١,٩ الاشتراطات الخاصة بالعاملين:

- ١,٢١,٩ اتباع العاملين للممارسات الصحية السليمة (النظافة الشخصية، عدم لمس الأنف والفم).
- ٢,٢١,٩ تجنب الممارسات الصحية الخاطئة مثل (التدخين أثناء لعمل أو النوم في أماكن العمل).
- ٣,٢١,٩ عند ظهور أي أعراض مرضية على أي من العاملين يجب إيقافه عن العمل لحين التأكد من خلوه من الأمراض.
- ٤,٢١,٩ يمنع استخدام المنشأة لتخزين الأغراض الشخصية في غير الأماكن المخصصة لها.
- ٥,٢١,٩ يجب على العاملين بالمنشأة الإلتزام بزي موحد يكون مخصص للعمل ومميز للنشاط ومدون عليه اسم المنشأة وإرتداء القفازات المناسبة.

#### ٢٢,٩ مواصفات المواد وزودة التنفيذ:

- ١,٢٢,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٢,٢٢,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.
- ٣,٢٢,٩ استخدام مواد ترميم وصيانة عالية الجودة مثل: (الدهانات المقاومة للتآكل والتغيرات الجوية - الأرضيات المتينة سهلة التنظيف - الأثاث والتجهيزات التي تتحمل الاستخدام اليومي).
- ٤,٢٢,٩ التأكد من أن جميع أعمال الترميم تتوافق مع اللوائح والمعايير الفنية الصادرة من وكالة الوزارة للشؤون الفنية، بما في ذلك متطلبات السلامة والأمن والحفاظ على البيئة.
- ٥,٢٢,٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ ترميم وصيانة المختبر طبقاً للتراخيص والمخططات المعتمدة من قبل مكتب استشاري مؤهل من وزارة البلديات والإسكان.





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

## المرفقات





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

١٠ المرفقات:

١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية محافظة رأس تنورة:  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لبناء وتشغيل وصيانة محل تجاري في مدينة رأس تنورة بغرض استثماره من خلال المنافسة. وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة.

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

.....  
.....

التاريخ

التوقيع







بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

كارت الوصف:

بيانات الموقع			
اسم البلدية	رأس تنورة	اسم الحي	الدانة
رقم المخطط	بدون	حالة الموقع	ارض
رقم القطعة	بدون	النشاط المقترح	مطعم (بوفيه)
النشاط الاستثماري	بوفيه	رمز الاستخدام	-
دوائر العرض	26.70696	خطوط الطول	50.057008
المساحة م <sup>2</sup>	٢٩٥,٢ متر مربع		
رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/LVq1y3Zk5RDvYF877">https://maps.app.goo.gl/LVq1y3Zk5RDvYF877</a>		

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	أطوال المبني
شمالا	مسطحات خضراء	٩م
جنوبا	مسطحات خضراء	٩م
شرقا	طريق الأمير محمد بن فهد	٤٨م
غربا	مسطحات خضراء	١٧,٦م

صورة من الطبيعة	المصور الفضائي





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم عقار		
الرقم		
التاريخ: / / ١٤هـ		
العقار رقم		
بلدية		
رقم عقد التأجير	تاريخه	
اسم المستثمر		
إقرار		
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية .....		
بتاريخ / / ١٤هـ لاستخدامه في بناء وتشغيل وصيانة محل تجاري بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية .....		
وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.		
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات آخري)		
وعليه أوقع		
التوقيع .....		
رئيس بلدية .....		
التوقيع .....		
صورة لملف العقار		



#### ٤,١٠ إقرار من المستثمر:

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمحل التجاري وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعميم ذات الصلة.
- اطلع على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اطلع على اشتراطات البقالات والتموينات والأسواق التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٥٧٥٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٩ هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- اطلع على اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

التوقيع





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

0,1٠ نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم.....الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته ..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان: .....

هاتف: .....

فاكس: .....

ص.ب: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

البريد الإلكتروني: .....

وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه ويمثلها في العقد..... برقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر: .....

رقم المبنى: .....

اسم الشارع: .....

الحي: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

الهاتف: .....

فاكس: .....

البريد الإلكتروني: .....

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".  
التمهيد

لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة. ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه..... وتاريخ..... المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).

ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.

ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.

وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتمماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية: 2- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد. 3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها. 4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لأئحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام الأئحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.	المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: 1. وثيقة العقد الأساسية (العقد). 2. الكراسة. 3. محضر تسليم العقار. 4. العطاء رقم ..... بتاريخ..... وجميع مرفقاته. 5. إشعار الترسية رقم ..... وتاريخ..... 6. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد. 7. الضمان البنكي. 8. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد - إن وجدت. 9. سجل تجاري ساري المفعول. 10. الرقم الضريبي. 11. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول. 12. شهادة الالتزام بالسعودة. 13. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة. 14. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول. 15. نسخة من الإعلان. 16. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. 17. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
البند الرابع	وصف العقار
1- يستثمر المستثمر العقار الموضح بياناته	وصف العقار:





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

المدينة: اسم الشارع: حدود العقار: مساحة العقار: المساحة الإجمالية:	الحي: رقم المخطط: رقم القطعة: متر مربع مساحة المباني:	وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي: ٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.						
<b>الغرض من العقد</b>		<b>البند الخامس</b>						
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.								
<b>مدة العقد</b>		<b>البند السادس</b>						
مدة العقد ( ) سنة / سنين تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخه هذا الإشعار.								
<b>قيمة العقد وآلية الدفع</b>		<b>البند السابع</b>						
١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها. ٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فينتقل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار. ٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثناء عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).								
<table border="1"><thead><tr><th>رقم الدفعة</th><th>تاريخ الدفعة</th><th>مبلغ الدفعة</th></tr></thead><tbody><tr><td></td><td></td><td></td></tr></tbody></table>		رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة				
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة						
<b>إلتزامات المستثمر</b>		<b>البند الثامن</b>						
١ - الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. ٢ - تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. ٣ - تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد. ٤ - الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع. ٥ - أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود								





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

<p>تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.</p> <p>٦- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع إلتزاماته التعاقدية.</p> <p>٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p> <p>١٠- ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها وفقاً للكراسة من تهدم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤدي ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.</p>	
<p><b>البند التاسع</b></p>	<p><b>المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار</b></p>
<p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>	
<p><b>البند العاشر</b></p>	<p><b>الرقابة على تنفيذ العقد</b></p>
<p>للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>	
<p><b>البند الحادي عشر</b></p>	<p><b>التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد</b></p>
<p>١ - لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p> <p>٢ - في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتزامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.</p>	
<p><b>البند الثاني عشر</b></p>	<p><b>فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد</b></p>
<p>أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <p>١ - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمريرات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الإلتزام بها من قبل المستثمر فيتم</p>	





<p>فسخ العقد من قبل الأمانة/ البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد. ٢ - إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٣ - في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك. ٤ - إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية. ٥ - وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك. ٦ - إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته. ٧ - إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أي من ذلك أثناء تنفيذ العقد. ٨ - أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت. ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة. ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة. رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.</p>	
<b>تعديلات العقد</b>	<b>البند الثالث عشر</b>
لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.	
<b>النظام واجب التطبيق</b>	<b>البند الرابع عشر</b>
يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٦/٢٩/٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.	
<b>الإخطارات والمراسلات</b>	<b>البند الخامس عشر</b>
١ - تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول. ٢ - إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره النظامية.	





بلدية محافظة رأس تنورة

كراسة الشروط والمواصفات  
(بناء وتشغيل وصيانة مطعم ( بوفيه )  
بلدية محافظة رأس تنورة)

البند السادس عشر	الخلاف بين الطرفين
	المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.
البند السابع عشر	نسخ العقد
	حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقا لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

### والله ولي التوفيق ...

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

