



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب طريق الأمير سلمان بن محمد



كراسة شروط ومواصفات المطاعم والكافيتريات

الصفحة	المحتويات	م
٥	أ قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	١
٦	ب تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٢
٧	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٣
١٠	١ مقدمة	١
١٢	٢ وصف العقار	٢
١٤	٣ اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	٣
١٥	٤ ١/٣ من يحق له دخول المزايدة	٤
١٥	٥ ٢/٣ مكان تقديم العطاءات	٥
١٥	٦ ٣/٣ موعد تقديم العطاءات	٦
١٥	٧ ٤/٣ موعد فتح المطاريف	٧
١٥	٨ ٥/٣ تقديم العطاء	٨
١٦	٩ ٦/٣ كتابة الأسعار	٩
١٦	١٠ ٧/٣ مدة سريان العطاء	١٠
١٦	١١ ٨/٣ الضمان	١١
١٦	١٢ ٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٢
١٨	١٣ ١٠/٣ مستندات العطاء	١٣
١٩	١٤ ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٩	١٥ ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٤
١٩	١٦ ٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٤
١٩	١٧ ٣/٤ معاينة العقار	١٤



- ٢٠ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف ٥
- ٢١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات ١/٥
- ٢١ تأجيل موعد فتح المظاريف ٢/٥
- ٢١ سحب العطاء ٣/٥

كراسة شروط ومواصفات المطاعم والكافيتيريات

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



٢٩

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء

٢٩

٣/٨ التجهيزات

كراسة شروط ومواصفات المطاعم والكافيتريات

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	٤/٨ مواقف السيارات	
٣٠	٥/٨ حدود مزاولة النشاط	
٣٠	٦/٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية	
٣٠	٧/٨ شروط النظافة	
٣٠	٨/٨ الصيانة	
٣١	٩/٨ العاملون	
٣٢	١٠/٨ الالتزام باشتراطات ولوائح البلدية	
٣٤	الاشتراطات الفنية	٩
٣٥	١١/٩ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء	
٣٥	١٢/٩ اشتراطات المبنى	
٣٥	١١/٢/٩ اشتراطات التصميم والبناء	
٣٥	٢/٩ مواد البناء	
٣٥	١٣/٢/٩ الأراضييات	
٣٦	٤/٢/٩ الجدران	
٣٦	١٥/٢/٩ الأسقف	
٣٦	٦/٢/٩ الأبواب والنوافذ	
٣٧	٧/٢/٩ الإضاءة	
٣٧	٨/٢/٩ التهوية	
٣٧	٣/٩ أنواع وعناصر المطعم / الكافيتريا	
٣٧	١/٣/٩ أنواع وعناصر المطعم	
٣٨	٢/٣/٩ أنواع وعناصر الكافيتريا	



٣٨

٤/٩ التوصيلات الكهربائية

٣٩

٥/٩ المورد المائي

٣٩

٦/٩ دورات المياه

٣٩

٧/٩ الصرف الصحي

٤٠

٨/٩ إشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق

كراسة شروط ومواصفات

المطاعم والكافيتريات

الصفحة	المحتويات	م
٤٢	الفرادات والجزاءات	١٠
٤٦	المرافق "الملحق"	١١
٤٧	١١/١ نموذج العطاء	
٤٨	٢/١١ المخطط العام للموقع - الرسم الكروكي للموقع	
٤٩	١١/٣ نموذج تسليم العقار	
٥٠	١١/٤ إقرار من المستثمر	
٥١	١١/٥ نموذج العقد	



أ. قائمة تدقيق مقدمي العطاءات **لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة**

يتعين مراعاة الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً . وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) بإستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني .

مسلسل	المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٦	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الإشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الإلتزام بالسعودية		



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)	المنافسة الإلكترونية
هو المطعم / الكافيتيريا المراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع:
هو الأرض التي حددت الأمانة أو البلدية موقعها لإقامة المشروع عليها.	العقار:
هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تمارس نشاط إدارة وتشغيل مطعم / كافيتيريا.	المستثمر:
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء
مكان مرخص من الأمانة / البلدية يتم فيه إعداد وتقديم الوجبات لرواده لتناولها داخل صالة الطعام الملحقه والمعدة لهذا الغرض، أو يمكن تناولها خارجه.	المطعم:
مبني أو جزء منه يتم فيه إعداد وتقديم الشطائر والوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة.	الكافيتيريا:
هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الجهاز البلدي عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	بيان
٢٠٢٥/١٢/٢٦	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
٢٠٢٦/١/٢٦ الساعة العاشرة صباحاً	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
٢٠٢٦/١/٢٦ الساعة العاشرة والنصف	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدها الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدها الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسوا عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

١. مقدمة



١. مقدمة

تُرحب الأمانة / بلدية محافظة الدلم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي في طريق الأمير سلمان بن محمد وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

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

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

١. لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمار

تلفون: ٠١١٥٤١٥٠٨٨

٢. أو على الفاكس: ٠١١٥٤١٥٠٧٢



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

٢. وصف العقار



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم

٢. وصف العقار

موقع العقار:

الحي: الديرة

الدلم.....

المدينة:

الشارع:

الموقع : شارع الأمير سلمان بن محمد

حدود العقار:

بطول:

شمالاً:

بطول:

جنوباً:

بطول:

شرقاً:

بطول:

غرباً:

نوع العقار:

متر مربع

مساحة الأرض: ٦٤

بيانات أخرى:

يجب اخذ الموافقة الخطية من البلدية على التصميم والشكل الخارجي

مكونات النشاط:

.....

.....

.....



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٢ من يحق له دخول المزايدة :

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين المرخص لهم بمزاولة نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل المطعم / الكافيتيريات 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 عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده

٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

أمانة / بلدية الدلم

مدينة الدلم

ص. ب الرمز البريدي ١١٩٩٢

٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بالجدول أعلاه

٤/٣ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف في مبيناً في الجدول أعلاه ،

٥/٣ تقديم العطاء:

١/٥/٢ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامـة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيع 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.

٣/٥/٢ 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 إسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه



وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة . مع صورة قناع المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩
أو عن طريق البريد الإلكتروني info@momra.gov.sa ، وتقديم ما ثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقةً

٤/٥/٢

٥/٥/٢

سرية المعلومات : جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة / البلدية .

٦/٣

كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٦/٢

تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروف) بالريال السعودي.

٣/٦/٢

لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

٧/٣

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

٨/٣

الضمان:

١/٨/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل 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 ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.



٢/٨/٣ يُستبعد كل عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من إيجار سنة واحدة ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

١٠/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :
١/١٠/٢ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر ، أو من يفوضه لذلك ، ومحظوظاً بختمه ، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٢/١٠/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.
وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٤/١٠/٣ صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.

٥/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٦/١٠/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي ، موقعها عليها من المستثمر ومحظوظة بختمه؛ تأكيداً للتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضيّي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة/ البلدية في استبعاد العطاء.

٢/٤ 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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة/ البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة نافية للجهالة ، وفق حدوده المعتمدة ، وأن يتعرف تعرضاً تماماً على أوضاعه السائدة .
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به .



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

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



٥. ما يحق للأمانة / للبلدية وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتأفدين.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف

٤/٥ تعديل العطاء :

لا يجوز ل يقدم العطاء إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي إدعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

٦. الترسية والتعاقد وتسلیم 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 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ مراجعة 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/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للأمانة/البلدية 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.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم 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.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

٧. الاشتراطات العامة



٧. اشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع :

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

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل، .

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

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

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف :

للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

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



- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التفزيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٤/٦/٧ استخدام العقار لغير الغرض المخصص له :**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٧/٧ 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 تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٨/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:**
تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعده المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٩/٧ متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
١. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة 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 والاضرار.
 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 الحرائق.
 ٥. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.



٦. توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعید إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المبنى وتجهیزاته.

٧. توفير صندوق للإسعافات الأولية مزوداً بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش ، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح.

١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

١/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٢/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة / البلدية.

١٣/٧ أحكام عامة:

١/١٣/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٣/٧ التقويم المجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٣/٧ ليس لقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة لأحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم ١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

٨. الاشتراطات الخاصة واشتراطات التشغيل



٨. الاشتراطات الخاصة

واشتراطات التشغيل

١/٨ مدة العقد : ١٠ سنوات

مدة العقد (١٠ سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠ %) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، و تكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

- يوجد ضريبة القيمة المضافة على كل المبالغ المالية في الإيجار السنوي .

٣/٨ التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٣/٨ توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتحصص ثلاثة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، وينبغي منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.

٢/٣/٨ أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموومتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.

٣/٣/٨ يفضل أن تزود الثلاجات بلعبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.

٤/٣/٨ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لترًا.
٥/٣/٨ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

٦/٣/٨ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكادميوم والأنثيمون.



- ٧/٣/٨ استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ، وينبغي استخدام مواقد الديزل.
- ٨/٣/٨ في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوایات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
- ٩/٣/٨ تبني الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تغذى ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- ٤/٨ **مواقف السيارات:**
يراعي المستثمر توفير موقف سيارة لكل ١٥ متراً مربعاً من إجمالي مساحة طوابق المطعم، ويفضل أن تكون المواقف سطحية مجتمعة ذات علاقة مباشرة بالمطعم.
- ٥/٨ **حدود مزاولة النشاط:**
يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز تقديم الوجبات الغذائية داخل المطعم / الكافيتيريا ، وينبغي منعاً باتاً مزاولة النشاط خارج حدود المطعم / الكافيتيريا.
- ٦/٨ **الالتزام بالاشتراطات الصحية:**
يلتزم المستثمر في تشغيله للمطعم / للكافيتيريا بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة ، وطريقة تجهيز المواد الغذائية ، وتقديمها ، وتداولها ، وحفظها.
- ٧/٨ **شروط النظافة:**
١/٧/٨ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المطعم/ الكافيتيريا ، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٢/٧/٨ 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.
- ٣/٧/٨ العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً باستعمال المطهرات الواردة.
- ٤/٧/٨ تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المعهد إن وجد.
- ٨/٨ **الصيانة:**
يلتزم المستثمر بما يلي:



إجراءات صيانة دورية للمبنى ومراقبته بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.	١/٨/٨	
تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.	٢/٨/٨	
التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عن هذه رذاذ متاثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.	٣/٨/٨	
		العاملون: ٩/٨
يجب على المستثمر أن يتلزم بما يلي:	١/٩/٨	
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 معدى.		
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 والتمخرط.		
٦. أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أجسامهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقطيم 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 لتفطير 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.	٢/٩/٨	



٣/٩/٨ يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

١٠/٨ الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطعم ، ولائحة الكافيتيريات ، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية ، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم

المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

٩. الاشتراطات الفنية



٨. الاشتراطات الفنية

١/٩ الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة / البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

٢/٩ اشتراطات المبني:

يجب أن يتوافر في المبني الاشتراطات التالية:

١/٢/٩ اشتراطات التصميم والبناء :

١/١/٢/٩ يسمح التصميم الداخلي للمبني بسهولة انسياط كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم المطعم إلى أقسام مختلفة.

٢/١/٢/٩ يكون البناء خاليا من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

٢/٢/٩ مواد البناء:

١/٢/٢/٩ أن تكون من الطوب والأسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المعترف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.

٢/٢/٢/٩ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

٣/٢/٩ الأراضيات:

١/٣/٢/٩ تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

٢/٣/٢/٩ تكون ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحرفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

٣/٣/٢/٩ تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.

٤/٣/٢/٩ تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكبيت.



الجدار:	٤/٢/٩
تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتى فاتح اللون أو ما مائله من حيث الجودة أو المظهر.	١/٤/٢/٩
تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.	٢/٤/٢/٩
تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ومنع تراكم الملوثات.	٣/٤/٢/٩
الأسقف:	٥/٢/٩
تدهن بطلاء زيتى مناسب ، فاتح اللون ، أملس ، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.	١/٥/٢/٩
يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.	٢/٥/٢/٩
الأبواب والنوافذ:	٦/٢/٩
تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين ، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.	١/٦/٢/٩
تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.	٢/٦/٢/٩
تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.	٣/٦/٢/٩
تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون ، أو الألمنيوم والزجاج.	٤/٦/٢/٩



الإضاءة: ٧/٢/٩

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

تناسب الإضاءة بقاعة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

التهوية: ٨/٢/٩

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

تكون قاعة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية ، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لقاعة الطعام.

٣٩

أقسام وعناصر المطعم / الكافيتريا:

أقسام وعناصر المطعم: ١/٣/٩

يجب ألا تقل مساحة المطعم بجميع عناصره عن ٦٣ متراً مربعاً ، ويقسم إلى الأقسام التالية:

١. مكان التحضير والغسيل: يجب ألا تقل مساحته عن ٩ م^٢ (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.

٢. المطبخ: يجب ألا تقل مساحته عن ١٥ م^٢ (خمسة عشر متراً مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن قاعة الطعام.

٣. قاعة الطعام:

● يجب ألا تقل مساحتها عن ٣٠ متراً مربعاً.

● تفرض قاعة الطعام بالطاولات المناسبة والملائمة، ويمكن أن تكون مقسمة بحواجز بارتفاع لا يزيد عن ٥ ، ١م (متر ونصف) كما يمكن أن تكون مقسمة إلى جلسات عربية.

٤. دورات المياه والمغاسل: يجب أن تكون منفصلة عن قاعة الطعام

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



٢/٣/٩ **أقسام وعناصر الكافتيريا:**

تنقسم الكافتيريا إلى الأقسام التالية:

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

٤/٩ **التوصلات الكهربائية**

يجب توافر الاشتراطات التالية:

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

٥/٩ **المورد المائي:**

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

- ١/٥/٩ تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالحة للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.



٢/٥/٩ يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانيًا كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيبرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأً مستوفية لاشتراطات الصحية، وبعيدها عن مصادر التلوث، وتحتاج منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومتقابقة للاشتراطات الصحية.

٦/٩ دورات المياه:

١/٦/٩ يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومجفف للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمجفف بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ٢،١ متر مربع.

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

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

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

٥/٦/٩ تزود مجفف الأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، ويعمل منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

٧/٩ الصرف الصحي:

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:
١/٧/٩ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بياردة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المطعم، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.

٢/٧/٩ لا يقام خزان الصرف (البيارة) تحت أرضية المطعم/ الكافيتريا أو مبنيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبني ، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.

٣/٧/٩ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام
٤/٧/٩ يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواب مراحيس بداخل المطعم.



- ٥/٧/٩ يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومجارس الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/الكافيتيريا مباشرة.
- ٦/٧/٩ يكون مستوى أرضية المطعم/ الكافيتيريا أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تقفيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.
- ٨/٩ **اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**
يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتريات

١٠. الغرامات والجزاءات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



٩. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة المطعم / الكافيتيريا وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم



كراسة شروط ومواصفات
المطاعم والكافيتيريات

١١. المرفقات "الملاحق"



١١. نموذج عطاء يقدم في زيادة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٦)
سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في
مدينة بعرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل مطعم / كافيتيريا من خلال المنافسة.
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على
كلية الاحتياطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
() نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
() ريال وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع
صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات.

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

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

الاسم الختم الرسمي

التواقيع

التاريخ



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم

٢/١١ المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)



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

محضر تسليم عقار

الرقم:

التاريخ: / / ١٤ هـ

العقار رقم:

بلدية

تاريخه:

رقم عقد التأجير:

اسم المستثمر:

إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة كوفي شوب بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة/بلدية..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

..... التوقيع الختم

..... رئيس بلدية

..... التوقيع

— صورة ملف العقار —



٤/١١ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم واللوائح السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة

وعلى وجه خاص:

١/١٢/٧ لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

- أ) لائحة المطاعم الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
 - ب) لائحة الكافيتيريات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية..
 - ج) لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة ومات في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
٣. عاين موقع المطعم المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الرياض
بلدية محافظة الدلم

٥/١١ نموذج العقد



..... رقم العقد

..... تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق تم الاتفاق بين كل من :

1. اسم الأمانة/البلدية و مقرها ويمثلها في التوقيع على

..... طرف أول بصفته هذا العقد

..... العنوان العنوان

..... هاتف فاكس

..... ص.ب المدينة الرمز البريدي

..... البريد الإلكتروني 2. اسم المستثمر

..... رقم الهوية صادرة من بتاريخ / / شرکة / مؤسسة

..... سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع على هذا العقد

..... بصفته طرف ثان ينوب عنه في التوقيع العنوان العنوان

..... هاتف فاكس

..... ص.ب المدينة الرمز البريدي

..... البريد الإلكتروني بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في / / القاضي

بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستئجار العقار الموضحة في بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:
المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة / البلدية والمحدد مكانها في هذا العقد.

العقار : هو المبنى أو الأرض المحددة موقعها من الأمانة / البلدية.

المشروع : هو المطعم المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحدد حسب البيان الموضح أدناه.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.



المادة الثانية : مستدات العقد

المستدات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستدات العقد:

- ١ - كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
- ٢ - نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- ٣ - الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- ٤ - المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستدات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

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

المدينة: الحي:
الشارع:
رقم المخطط:
حدود العقار:
شمالاً: بطول:
جنوباً: بطول:
شرقاً: بطول:
غرباً: بطول:
مساحة العقار:

ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات.

المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بيانته أعلاه لإقامة وإنشاء وإدارة وتشغيل مطعم ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/
البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

() () يعطى المستثمر فترة () () لتجهيز وإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من المدة
المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.



المادة السابعة : الإيجار السنوي

إيجار السنوي للعقار (ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١ - الحصول على التراخيص الالزمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تفزيذ المشروع.

٢ - تفزيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.

٣ - توفير وسائل الأمن والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.

٤ - تفزيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.

٥ - الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أي إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.

٦ - سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الكهرباء.

٧ - تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.

٨ - تطبيق اللوائح المطاعم الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط.

٩ - سداد الأجراة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تفزيذ العقد

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

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

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

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

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



المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بـلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية. وللأمانة/للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بـلائحة الغرامات والجزاءات

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

- ١ - إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ - إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.
- ٣ - إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإندار.
- ٤ - إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
- ٥ - إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦ - إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

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

المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

تؤول المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بـكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد



١٢/٧ تسرى على هذا العقد أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

١٣/٧ في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة .

المادة التاسعة عشر :

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

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

الطرف الأول

الطرف الثاني