

وزارة الشئون البلدية
والقروية
أمانة منطقة
عسير
بلدية صمغ
ادارة الاستثمارات



كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة كفتريا (أمام البلدية)



جدول محتويات

<u>قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....٣</u>	<u>أ-</u>
<u>تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات٤</u>	<u>ب-</u>
<u>الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى٥</u>	<u>ج-</u>
<u>٦..... ٧..... ٨..... ٨..... ٨..... ٨..... ٩..... ٩..... ٩..... ٩..... ١٠..... ١٠..... ١٠..... ١٠..... ١٠..... ١٠..... ١٢..... ١٢..... ١٢..... ١٢..... ١٣..... ١٣..... ١٣..... ١٣..... ١٣..... ١٤..... ١٤..... ١٥..... ١٥.....</u>	<u>١. ٢. ٣. ٤. من يحق له دخول المزايدة: ٥. لغة العطاء: ٦. مكان تقديم العطاءات: ٧. موعد تقديم العطاءات: ٨. موعد فتح المظاريف: ٩. تقديم العطاء: ١٠. كتابة الأسعار: ١١. مدة سريان العطاء: ١٢. الضمان: ١٣. موعد الإفراج عن الضمان: ١٤. مستندات العطاء: ١٥. سرية المعلومات: ١٦. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء..... ١٧. دراسة الشروط الواردة بالكراسة: ١٨. الاستفسار حول بيانات المزايدة: ١٩. معاينة العقار: ٢٠. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف..... ٢١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات: ٢٢. تأجيل موعد فتح المظاريف: ٢٣. سحب العطاء: ٢٤. تعديل العطاء: ٢٥. حضور جلسة فتح المظاريف: ٢٦. الترسية والتعاقد: ٢٧. تسليم الموقع: ٢٨. الامانة العامة..... ٢٩. الاشتراطات العامة..... ٣٠. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:</u>



١٥	٢. تنفيذ الأعمال:
١٥	٣. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:
١٦	٤. حق الأمانة في الإشراف:
١٦	٥. تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
١٦	٦. استخدام العقار للغرض المخصص له:
١٦	٧. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
١٧	٨. موعد سداد الأجرة السنوية:
١٧	٩. متطلبات السلامة والأمن:
١٧	١٠. إلغاء العقد للمصلحة العامة:
١٧	١١. تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:
١٨	١٢. أحكام عامة:
١٩	الاشتراطات الخاصة
١٩	٨. مدة العقد:
١٩	٩. فترة التجهيز:
١٩	١٠. إدارة المشروع والفنين:
١٩	١١. المسئولية عن المخالفات:
١٩	١٢. الصيانة:
٢٠	١٣. تجهيزات وتشغيل الكوفي شوب والكافيتيريا:
٢٢	١٤. الالتزام باشتراطات لوح البلدية:
٢٢	١٥. اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:
٢٣	الاشتراطات الفنية
٢٣	١٦. الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:
٢٣	١٧. اشتراطات المبني:
٢٣	١٨. الأرضيات:
٢٥	١٩. أنواع وعناصر الكافيتيريا:
٢٨	الغرامات والجزاءات
٣٢	المرفقات "الملاحق"
٣٢	٢٠. نموذج عطاء يقدم في زيادة بالطرف المختوم (نموذج ٧/٦).
٣٢	٢١. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع).
٣٤	٢٢. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦).
٣٦	٢٣. إقرار من المستثمر.
٣٧	٢٤. نموذج العقد.



A قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * بوابة المدن السعودية فرص * باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق – من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرفق؟
نموذج العطاء	١		
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢		
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف إذا كان المشروع يتطلب ذلك	٤		
صورة الهوية الشخصية (في حالة الافراد)	٥		
ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي	٦		
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع وملحقاتها	٧		

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	
العقارات	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة أو فرد يتولى إنشاء وتجهيز وتشغيل وصيانة كفتريا
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
كفتريا	هو مبني أو جزء من المبني يتم فيه إعداد وتقديم الشطائر والوجبات الخفيفة والمشروبات الساخنة والباردة
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * بوابة المدن السعودية فرص *
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع



ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحدهه البلدية	
موعد الإخطار بالترسية	تحدهه البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغى حق المستثمر في الترسية ويصارد الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار	
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد	
موعد سداد أجرة السنوات التالية	في بداية كل سنة إيجارية	



١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية صمخت في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة كفتريا مع ادارته انشاء وتشغيله وصيانته، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

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

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

١) التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

ادارة الاستثمارات

تلفون: ٠١٧٦٢٠١١٦١

٢) أو فاكس: ٠١٧٦٢٠١٠٤٤

٢. وصف العقار/النشاط

النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة كفتريا
مكونات النشاط	كفتريا
موقع العقار	المدينة: ظهاء الشارع: الشارع العام
رقم المخطط	رقم العقار
حدود العقار	شمالاً: ساحة البلدية جنوباً : شارع شرقاً : طريق خميس مشيط - بيشة غرباً: ساحة البلدية
	أرض
	مساحة الأرض
	نسبة البناء
عدد الأدوار	١

الخدمات بالعقار:
أرض فضاء

بيانات أخرى:



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣ .١. من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين الراغبين في استكمال اقامة وتشغيل وإدارة مشروع كفتريا في المنطقة المحددة التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣ .٢. لغة العطاء:

٣ .٢.١. لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٣ .٢.٢. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ .٣. مكان تقديم العطاءات:

تقدّم العطاءات المطبوعة من موقع بوابة المدن السعودية فرص والمختومة بختم الامانة/البلدية باسم سعادة رئيس بلدية صمخ وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند ٣ .٣ .٦ والبند ٤ .٦ .٣) باليد لإدارة الاستثمارات وتنمية الابحاث في بلدية صمخ/محافظة بيشة/مركز صمخ.

٣ .٤. موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب التاريخ المدون في المنصة ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.



٣ . ٥ . موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب الوقت والتاريخ واليوم المدون في المنصة.

٣ . ٦ . تقديم العطاء:

٣ . ٦ . ١ . على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه البند الوارد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣ . ٦ . ٢ . يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقه والتوضيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقًا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوباً بوكالة شرعية للمؤسسات.

٣ . ٦ . ٣ . تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

٣ . ٦ . ٤ . 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ . ٧ . كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٣ . ٧ . ١ . 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.

٣ . ٧ . ٢ . تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ . ٧ . ٣ . لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحرروف والأرقام، والتوضيق عليه وختمه.



٣ . ٨ . 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣ . ٩ . الضمان:

٣ . ١ . يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته 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 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.

٣ . ٢ . يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣ . ١٠ . موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣ . ١١ . مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣ . ١١ . ١ . نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣ . ١١ . ٢ . توكيلاً رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.



- ٣ . ١١. ٣ . صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
 - ٣ . ١١. ٤ . صورة الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً.
 - ٣ . ١١. ٥ . خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٣ . ٩ أعلاه).
 - ٣ . ١١. ٦ . كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/البلدية الرسمي موقعة من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- ٣ . ١٢ . سرية المعلومات:
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمنى بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤ . ١ . دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤ . ٢ . الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٤ . ٣ . معاينة العقار:

٤ . ٣ . ١ . على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على أوضاعه السائدة.

٤ . ٣ . ٢ . ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٥. ما يحق للأمانة للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥ .١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥ .٢. 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.

٥ .٣. سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥ .٤. تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

٥ .٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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.



٦. الترسية والتعاقد وتسلیم الموق

٦.١. الترسية والتعاقد:

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

٦.١.٢. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادر الضمان.

٦.١.٣. 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.

٦.٢. تسلیم الموق:

٦.٢.١. يتم تسلیم الموق للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦.٢.٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم الأمانة/البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧. الاشتراطات العامة

٧. ١. الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٧. ٢. بتنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء كافتيريا إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٧. ٣. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

٧. ٣. ١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٧. ٣. ٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٧. ٣. ٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

٧. ٣. ٤. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٧. ٣. ٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٧. ٣. ٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧. ٣. ٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة

ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/ البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧ . ٤ . حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧ . ٤ . ١ . للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ . ٤ . ٢ . يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ . ٤ . ٣ . لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة أو البلدية، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة/ البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧ . ٤ . ٤ . يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧ . ٥ . تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء 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 مسؤوليتهمما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧ . ٦ . استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربى 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.

٧ . ٨ . موعد سداد الأجرة السنوية:

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

٧ . ٩ . متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧ . ٩ . ١ . اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧ . ٩ . ٢ . تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٧ . ٩ . ٣ . يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧ . ١٠ . إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧ . ١١ . تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- ٧ . ١١ . ١ . قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- ٧ . ١١ . ٢ . تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧ . ١٢ . أحكام عامة:

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



٨. الاشتراطات الخاصة

١. مدة العقد:

مدة العقد (٥ سنوات) (خمس سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٢. فترة التجهيز:

يمنح المستثمر فترة (٥ %) من مدة العقد للتجهيز و تكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموحة بها للتجهيز يتم فسخ العقد.

٣. إدارة المشروع والفنين:

١. يجب أن يدير المشروع شخص سعودي الجنسية أو أكثر لا يقل عمره عن (٣٠ سنة) ثلاثة سنة والأفضلية لمن له تخصص في كل نشاط من أنشطة المشروع، وأن يكون متواجداً باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهماته.

٢. التزام المستثمر بتطبيق نظام السعودية للوظائف المتاحة بالمشروع.

٤. المسئولية عن المخالفات:

المستثمر مسؤول مسئولية تامة أمام الجهات المختصة بما ينتج من مخالفات أثناء المراحل المختلفة للمشروع.

٥. الصيانة:

١. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة الجسر بالكامل بجميع أجزائه بصفة مستمرة.

٢. عمل صيانة دورية للجسر والموقع بشكل دائم لجميع اجزائه.

٨ . ٥ . ٣ . يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمشروع، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

٨ . ٥ . ٤ . يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.

٨ . ٦ . تجهيزات وتشغيل كفتريا :

يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ . ٦ . ١ . يلتزم المستثمر بتجهيز الموقع ومرافقه ليؤدي الغرض المخصص له ولا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرق.

٨ . ٦ . ٢ . توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصيص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمتنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.

٨ . ٦ . ٣ . أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمووتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قرائته.

٨ . ٦ . ٤ . يفضل أن تزود الثلاجات بلمسات لأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.

٨ . ٦ . ٥ . توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لترًا.

٨ . ٦ . ٦ . توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

٨ . ٦ . ٧ . تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وتقديم الأطعمة والمشروبات 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.

٨ . ٦ . ٨ . استخدام المواقف والأفران التي تعمل بالكهرباء، ويمتنع غير ذلك.

٨ . ٦ . ٩ . شروط النظافة:

١. ٩. ٦. ٨ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام الموقع ، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
٢. ٩. ٦. ٨ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستسلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين ولغاتهم، وعليهم التقيد بها.
٣. ٩. ٦. ٨ تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المعهد إن وجد.
٤. ٦. ٨ التزام المستثمر تجاه العاملون:
٥. ٦. ٨ ١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
٦. ٦. ٨ ٢. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
٧. ٦. ٨ 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.
٨. ٦. ٨ ٤. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
٩. ٦. ٨ 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 والتمخر.
١٠. ٦. ٨ ٦. أن يكون جميع العاملين حسني المظاهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقطيل ونظافة الأظافر.
١١. ٦. ٨ ٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
١٢. ٦. ٨ ٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكماماً لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
١٣. ٦. ٨ ٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
١٤. ٦. ٨ ١٠. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدربهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتناول الأغذية.
١٥. ٦. ٨ ١١. يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشغاله خطراً على الصحة العامة.



٨ . ٧ . الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص أنشطة المشروع (لائحة المطعم، ولائحة المقاهي، 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.

٨ . ٨ . اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

- ١ . ٨ . ٨ . يراعى أن يكون التجهيزات والإثاث المستخدم من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال.
- ٢ . ٨ . ٨ . تدريب العاملين على سبل الوقاية ومواجهة حالات الطوارئ والقيام بالإسعافات الأولية.
- ٣ . ٨ . ٨ . تأمين حقيبة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة، وتكون تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- ٤ . ٨ . ٨ . يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٩. الاشتراطات الفنية

٩.١. الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء:

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

٩.٢. اشتراطات المبني:

يجب أن يتوافر في المبني الاشتراطات التالية:

٩.٢.١. اشتراطات التصميم والبناء :

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

٩.٢.١.٢. يكون البناء خاليا من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.

٩.٢.٢. مواد البناء:

٩.٢.٢.١. أن تكون من الطوب والاسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعتمد به.

٩.٢.٢.٢. يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.

٩.٣. الأرضيات:

٩.٣.١. تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة، سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

٩.٣.٢. تكون ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

٩.٣.٣. تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.

٩.٣.٤. تكون أرضية صالة الطعام من الرخام أو السيراميك، أو الفينيل، أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.

٩.٣.٥. الجدران:

٩.٣.١. تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتني فاتح اللون أو ما مائله من حيث الجودة أو المظهر.

٢. ٣. ٩. تكسي جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية، والأماكن التي تصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.

٣. ٩. تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استداره، أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.

٣. ٩. الأسقف:

١. ٣. ٩. تدهن بطلاء زيتى مناسب ، فاتح اللون ، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقادورات، ويقلل من تكاثف الأبخرة، ونمو الميكروبات والفطريات.

٢. ٣. ٩. يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام الطهي والتحضير والغسيل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.

٤. ٩. الأبواب والنوافذ:

١. ٤. ٩. تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين ، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.

٢. ٤. ٩. تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.

٣. ٤. 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.

٤. ٤. ٩. تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف، وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطل على طلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون ، أو الألمنيوم والزجاج.

٥. ٩. الإضاءة:

١. ٥. ٩. تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.

٢. ٥. ٩. تتناسب الإضاءة بصالات الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدتها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

٦. ٩. التهوية:

١. ٦. ٩. يكون المطبخ جيد التهوية لمنع ارتفاع درجة الحرارة داخله، ولضمان عدم تكاثف الأبخرة أو تراكم الأتربة، وتركيب مراوح شفط يتتناسب عددها وتصميمها مع مساحة المكان وكمية الأبخرة.

٦. ٣. ٩. ٢. تكون صالة الطعام مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية ، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ، لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

٩. ٤. أقسام وعناصر الكافيتيريا:

٩. ٤. ١. تنقسم الكافيتيريا إلى الأقسام التالية:

٩. ٤. ٢. مكان التجهيز والإعداد: لا تقل مساحته عن ٩ أمتار مربعة (تسعة أمتار مربعة) ويكون منفصلاً عن بقية أجزاء الكافيتيريا، وبه نافذة للخدمة.

٩. ٤. ٣. مكان البيع وصالة الطعام: ويجب أن يوفر به مكان مناسب لانتظار العملاء ، وفي حالة عدم وجود صالة للطعام يلزم وجود بنك(كاو نتر) لتناول الوجبات مع توفير عدد من الكراسي المريحة لحين تحضير طلباتهم

٩. ٤. ٤. التوصيلات الكهربائية

يجب توافر الاشتراطات التالية:

١. ٤. ٤. ٤. ٩. تكون نوعية الأسلامك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.

٢. ٤. ٤. ٩. أن تتناسب قطاعات الأسلامك مع الأحمال الكهربائية.

٣. ٤. ٤. ٩. تشغل الأسلامك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.

٤. ٤. ٤. ٩. تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.

٥. ٤. ٤. ٩. تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع، ونوعيات المفاتيح الآوتوماتيكية، والمكونات الأخرى.

٦. ٤. ٤. ٩. تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلامك أرضية للتاريس لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.

٧. ٤. ٤. ٩. تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.

٨. ٤. 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.

٩. ٤. ٥. المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتواافق فيه الاشتراطات التالية:

١. ٥. ٤. ٩ تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.

٢. ٥. ٤. ٩ يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانيًا كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيبر جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك، ومتلائمة للاشتراطات الصحية.

٤. ٦. دورات المياه:

١. ٦. ٤. ٩ يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومجا泉水 للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض و沐سلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ١٠٢ متر مربع.

٢. ٦. ٤. ٩ في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كامتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.

٣. ٦. ٤. ٩ يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.

٤. ٦. ٤. ٩ يجب فصل المرحاض عن مجا泉水 للأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.

٥. ٦. ٤. ٩ تزود مجا泉水 للأيدي بالصابون السائل أو أي مادة مطهرة مناسبة وبالمناشف الورقية أو معدات التجفيف بالهواء الساخن، ووعاء للنفايات، وينع منعاً باتاً استخدام مناشف القماش لمنع انتقال العدوى.

٤. ٧. الصرف الصحي:

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

١. ٧. ٤. ٩ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بيار) 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. ٤. ٩ لا يقام خزان الصرف (بيار) تحت أرضية المطعم/ الكافتيريا أو مبانيه، وإنما يجب أن يكون خارج المبني ، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.

٣. ٧. ٤. ٩ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام

٤. ٧. ٤. ٩ يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواخ مراحيض داخل المطعم.



٩. ٤. ٧. ٥. يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم/الكافيتريا مباشرة.

٩. ٤. ٧. ٦. يكون مستوى أرضية المطعم/ الكافيتريا أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.

٩ .٤ .٨ . 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.

١٠. الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة الكفتريا وفقاً للشروط والمواصفات التي تضمن بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦، والموضحة في الجدول التالي، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة أو البلدية، وذلك كما هو موضح فيما يلي:

ملاحظات	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	الحد الأعلى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	م
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/٢/٧/١	غرامة مقطوعة عن كل عامل مع إبعاده عن العمل إلى حين حصوله على شهادة صحية، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	٥٠٠	٥٠٠	تشغيل عمال ليس لديهم شهادات صحية أو لديهم شهادات صحية منتهية	١
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٢/٢/٧/١	غرامة مقطوعة عن كل عامل، مع إبعاد المصابين حتى يتم شفائهم، وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة مع إغلاق المحل لمدة لا تتجاوز أسبوع	٢٠٠٠	١٠٠٠	وجود عمال تظهر عليهم أعراض مرضية، أو بهم جروح أو بثور	٢
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٣/٢/٧/١	غرامة مقطوعة عن كل عامل وتضاعف الغرامة عند تكرار المخالفة	٥٠٠	٣٠٠	تدني مستوى النظافة الشخصية	٣
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٤/٥/٧/١		٥٠٠	٢٠٠	تدني مستوى النظافة العامة	٤

ملاحظات	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	الحد الأعلى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	م
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٣/١/١ ب		٥٠٠٠	١٠٠٠	إلقاء المخلفات في غير الأماكن المخصصة لها	٥
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٢/١ ب		١٠٠٠	٢٠٠	تسرب المياه في الشوارع	٦
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/١/٧/١	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام عند تكرار المخالفة	1000	500	مخالفات المبني	٧
لائحة الغرامات والالجزاءات مادة ٢/١/٧/١	تضاعف العقوبة ويغلق المطعم مدة لا تتجاوز أسبوع عند تكرار المخالفة	2000	500	مخالفات التجهيزات	٨
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ١/٣/٧/١		٢٠٠٠٠	١٠٠٠٠	استخدام مواد أولية غير مسموح بها	٩
لائحة الغرامات والجزاءات مادة ٢/٣/٧/١	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	٢٠٠٠٠	١٠٠٠٠	استخدام مواد أولية منتهية الصلاحية	١٠
لائحة الغرامات والجزاءات ٣/٣/٧/١ مادة	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	١٠٠٠٠	5000	استخدام مواد أولية تظهر عليها علامات التلف والفساد	١١
لائحة الغرامات والجزاءات ٥/٣/٧/١ مادة	مع إتلاف هذه المواد وعند تكرار المخالفة تضاعف الغرامة	2000	1000	مخالفة شروط التعبئة والنقل والتخزين	١٢
لائحة الغرامات والجزاءات ٧/٣/٧/١ مادة	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	2000	1000	تداول المواد الغذائية بطريقة	١٣

ملاحظات	العقوبة التبعية والعقوبة في حالة تكرار المخالفة	الحد الأعلى للغرامة	الحد الأدنى للغرامة	نوع المخالفة	م
				غير صحيحة داخل المحل	
لائحة الغرامات والجزاءات ٦/٣/٧/١ مادة	مع إتلاف ما يثبت عدم صلاحيته للاستهلاك الآدمي	2000	1000	سوء حفظ المواد الأولية	١٤
لائحة الغرامات والجزاءات ١٠/٣/٧/١ مادة	مع إتلافها وعند تكرار المخالفة تضاعف العقوبة	5000	2000	عرض مواد غذائية أو مشروبات محضرة من اليوم السابق أو تقديمها أو تخزينها	١٥
لائحة الغرامات والجزاءات ١١/٣/٧/١ مادة	مع إتلافها	5000	2000	عرض مواد غذائية أعدت في أماكن غير مرخص له	١٦
لائحة الغرامات والجزاءات ١٢/٣/٧/١ مادة	مع إتلافها	5000	2000	عرض مواد غذائية مجهلة المصدر	١٧
لائحة الغرامات والجزاءات ٣/٥/٧/١ مادة		200	100	تراكم النفايات وعدم التخلص منها أولاً بأول	١٨
لائحة الغرامات والجزاءات ٤/٨/١ مادة	تضاعف العقوبة عند تكرار المخالفة	1000	500	مباشرة النشاط خارج حدود المحل	١٩

- في حال تحديث لائحة الغرامات والجزاءات البلدية يكون المستثمر ملزماً بها.



١١. المرفقات "الملحق"

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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية صمخ:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مركز صمخ بعرض استثماره في تجهيز وإدارة وإنشاء وتشغيل وصيانة كفتريا بموقع أمام بلدية صمخ من خلال المناصة.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

أسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	
هاتف	
ص. ب	
العنوان	

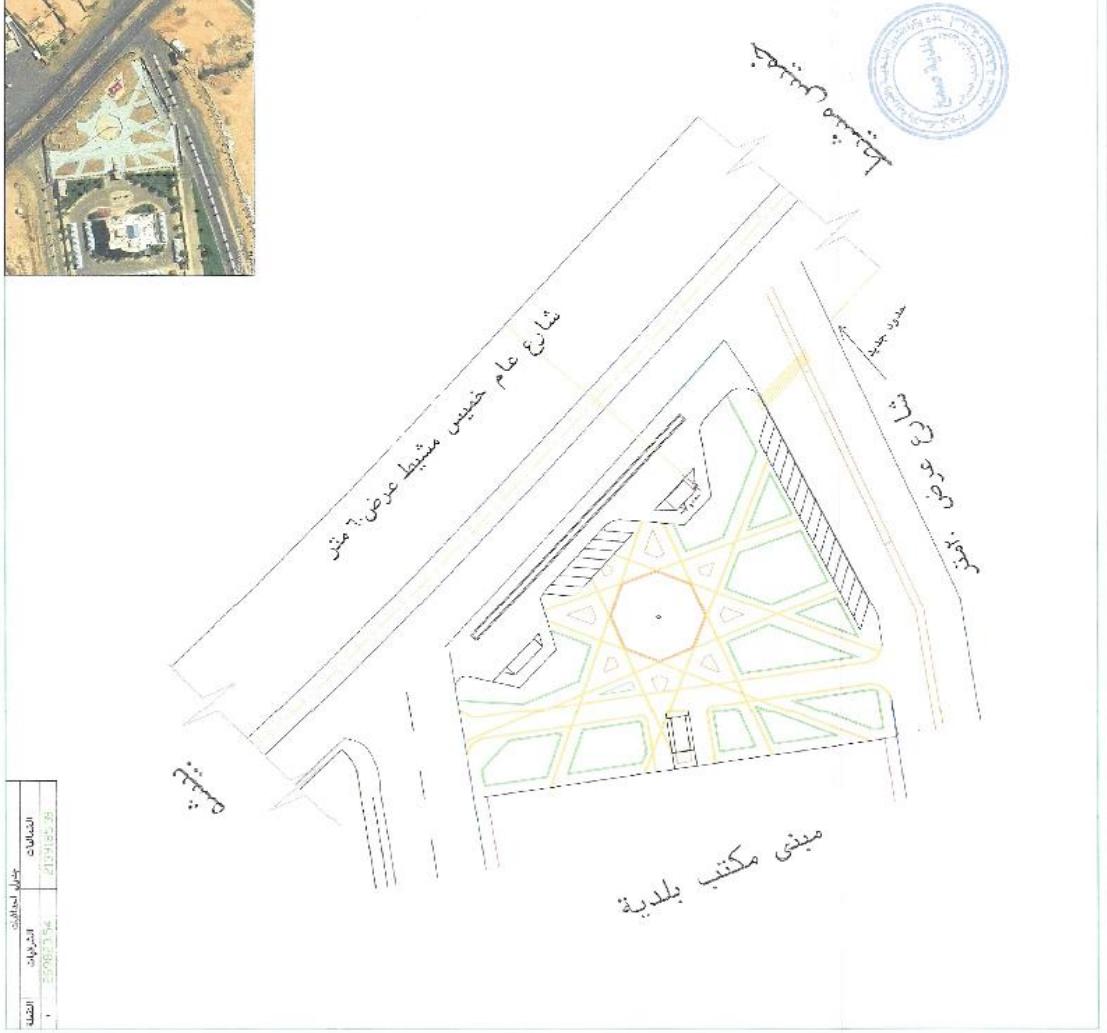
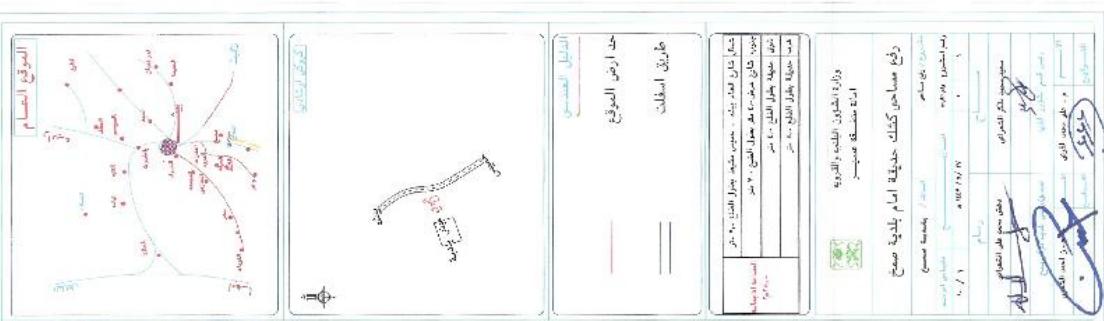
اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	
نوع النشاط	
هاتف	
ص. ب	
العنوان	

الاسم

التوقيع

التاريخ

الختم الرسمي





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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٠٠ هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عالية في يوم بتاريخ / / ١٤٠٠ هـ لاستخدامه في تجهيز وتشغيل وصيانة كفتريا ومطعم بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية صمغ 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	
.....	الختم
.....
.....
- صورة لملف العقار	





١١. ٣. إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١١. ٣. ١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.

١١. ٣. ٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:

١١. ٢. ٣. ١١. ١. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في هـ ١٤٤١/٦/٢٩

١١. ٢. ٣. ١١. ٢. لائحة المطاعم الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

١١. ٢. ٣. ١١. ٣. لائحة المقهي الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

١١. ٢. ٣. ١١. ٤. لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.

١١. ٣. ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع

١١ . ٤ . نموذج العقد

..... رقم العقد

..... تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من:

١ - اسم الأمانة / البلدية: ومقارها: ويمثلها في التوقيع على هذا العقد:

طرف أول بصفته: العنوان: فاكس: هاتف: ص.ب.: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني: رقم الهوية: شركة / مؤسسة: سجل تجاري رقم صادر من: ويمثلها في التوقيع على هذا العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع: طرف ثالثي بالتفويض رقم فاكس: هاتف: ص.ب.: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني: بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في / / القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة ببياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.	الموقع
هو الأرض المملوكة للبلدية والمحدد أماكنها في هذا العقد.	العقار
هو الأرض الموضحة ببياناتها أدناه في وصف العقار.	المشروع
هو كوفي شوب المراد اقامته مع إدارته وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر على الموقع المحددة ببياناته كما هو موضح 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.	الكراسة
كراسة الشروط والمواصفات	

المادة الثانية :	مستندات العقد
المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات 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 مستندات العقد.	
المادة الثالثة :	وصف العقار
بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:	
نوع النشاط	تجاري
موقع العقار	المدينة صمغ
حدود العقار	(حسب الكروكي المرفق)
شمالا	الحي ظهاء
بطول ٥ م	الشارع العام
مساحة العقار	مساحة المبني
٣٠ م²	٦ طوابق
غربا	شرقا
بطول ٦ م	بطول ٦ م
نوع البناء	عدد الادوار
ويكون موقع العقار حسب الكروكي وقد يتغير الموقع بعد تطوير الساحة المرفقة بكراسة الشروط والمواصفات	
المادة الرابعة :	الغرض من العقد
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وادارة وانشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.	
المادة الخامسة :	مدة العقد
مدة العقد (٧) () سنوات) 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
يعطى المستثمر فترة (٥ %) للاجهز وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.	
المادة السابعة :	إيجار 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 اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.	

٢. تجهيز المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٦. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع.
٧. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٨. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط.
٩. سداد الأجرا السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة 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 المواقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من المواقع المؤجرة له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٢٠٢٢/٨/٦— والتعيم الوزاري رقم ٤٥٣٦٧ /١٤٢٣/١٤٢٥— وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة 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 للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية ، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرا عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة 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/البلدية 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 ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد من حق الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكماليها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١ هـ.

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٠٠٥٦١٨٨٣ في ٢٢/١٢/١٤٤١ 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 والمكالبات 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 سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني