



بلدية محافظة القطيف

وزارة البلديات والإسكان

Ministry of Municipalities and Housing



كراسة الشروط والمواصفات

هدم وإنشاء وتشغيل وصيانة وحدة تجارية بحي مياس بمدينة القطيف - الأنشطة التجارية -

أنشطة تجارية أخرى



الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨	مقدمة	١
٩	وصف العقار	٢
١٠	اشتراطات دخول المنافسة والتقدم	٣
١٠	من يحق له دخول المنافسة	٣/١
١٠	لغة العطاء	٣/٢
١٠	مكان تقديم العطاءات	٣/٣
١٠	موعد تقديم العطاءات	٣/٤
١٠	تقديم العطاء	٣/٥
١٠	كتابة الأسعار	٣/٦
١٠	مدة سريان العطاء	٣/٧
١٠	الضمان	٣/٨
١٠	موعد الإفراج عن الضمان	٣/٩
١٠	سرية المعلومات	٣/١٠
١٠	مستندات العطاء	٣/١١
١٢	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٢	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	٤/١
١٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٤/٢
١٢	معاينة العقار	٤/٣
١٣	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٣	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	٥/١
١٣	تأجيل موعد فتح المظاريف	٥/٢
١٣	تعديل العطاء	٥/٣
١٣	حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٤
١٤	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	٦
١٤	الترسية والتعاقد	٦/١
١٤	تسليم الموقع	٦/٢
١٥	الاشتراطات العامة	٧
١٥	توصيل الخدمات للموقع	٧/١
١٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	٧/٢
١٥	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٧/٣
١٥	تنفيذ الأعمال	٧/٤
١٥	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧/٥
١٥	حق البلدية في الإشراف	٧/٦
١٦	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٧/٧
١٦	استخدام العقار لغرض المخصص له	٧/٨



١٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧/٩
١٦	موعد سداد الأجرة السنوية	٧/١٠
١٦	ضريبة القيمة المضافة	٧/١١
١٧	متطلبات السلامة والأمن	٧/١٢
١٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧/١٣
١٧	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧/١٤
١٨	أحكام عامة	٧/١٥
١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	٨/١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٨/٣
١٩	التجهيزات	٨/٤
٢٠	مواقف السيارات	٨/٥
٢٠	حدود مزاولة النشاط	٨/٦
٢٠	الالتزام بالاشتراطات الصحية	٨/٧
٢٠	شروط النظافة	٨/٨
٢٠	الصيانة	٨/٩
٢٠	العاملون	٨/١٠
٢١	الالتزام باشتراطات لوائح البلدية	٨/١١
٢٢	الاشتراطات الفنية	٩
٢٢	كود البناء السعودي	٩/١
٢٢	الاشتراطات المعمارية	٩/٢
٢٣	الأمن والصحة والسلامة	٩/٣
٢٣	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩/٤
٢٣	متطلبات الوصول الشامل	٩/٥
٢٤	الاشتراطات الإنسانية	٩/٦
٢٤	أقسام وعناصر المطعم	٩/٧
٢٥	التوصيلات الكهربائية	٩/٨
٢٥	المورد المائي	٩/٩
٢٥	دورات المياه	٩/١٠
٢٦	الصرف الصحي	٩/١١
٢٦	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩/١٢
٢٧	الغرامات والجزاءات	١٠
٢٨	نموذج العطاء	١١
٢٩	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٣١	نموذج تسليم العقار	١٣
٣٢	إقرار المستثمر	١٤



(أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

المستند	م	ال المستند	مختوم ؟	مرفق ؟
نموذج العطاء	١			
وكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢			
إثبات أن المستثول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣			
صورة السجل التجاري سارية المفعول	٤			
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥			
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم	٦			
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	٧			
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٨			
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	٩			
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١٠			
نسخة من الإعلان	١١			
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	١٢			

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يقدم أصل خطاب الضمان في الموعد المحدد لفتح المظاريف، أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من ٩٠ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هي وحدة تجارية المراد من المستثمر إقامته وتشغيله بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له من قبل البلدية.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
البلدية	بلدية محافظة القطيف
المستثمر	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة هدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطائهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).



ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدد البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية / البلدية للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار تهاني، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد، لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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 ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



١) مقدمة

ترغب بلدية محافظة القطيف في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين المستثمرين هدم وإنشاء وتشغيل وصيانة وحدة تجارية يحي مياس بمدينة القطيف - الأنشطة التجارية - أنشطة تجارية أخرى ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وعلي المستثمرين القراءة المتأنية والدقائق للكراسات للتعرف على جميع الاشتراطات والمواصفات، والجوانب القانونية لها، والالتزامات المستمرة بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير ويحقق أهداف البلدية من طرح مثل تلك المشاريع.

وتعتبر البلدية بالردد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبيل وبعد الترسية، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي:

- بلدية محافظة القطيف - شارع الجزيرة - ص-ب ٦٧٠ القطيف (٣١٩١١)
- تليفون: (٨٦٦٩٣٢٢ - ٨٦٦٩٣٢٥).
- فاكس: (٨٥٥٣٣٩٨).
- البريد الإلكتروني: invest@eqatif.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص
- يحق للبلدية إضافة ملحوظ إلحاقيه لكراسة الشروط والمواصفات ولها الحق في التعديل والإضافة والحدف ويتم إبلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات الكترونيا ويتم تزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويقر المستثمر بمضمونه والتزامه بما جاء فيه.



(٢) وصف العقار

نوع النشاط	وحدة تجارية	المدينة: القطيف	البلدية: القطيف
موقع العقار	الشارع: الإمام الصادق	الحي: مياس	البلدية: القطيف
موقع العقار	رقم القطعة: بدون	رقم المخطط: بدون	مبنى قائم
حدود الموقع	طول: ٥ متر شمالاً: شارع الإمام الصادق	طول: ٦,٩ متر جنوباً: مواقف سيارات	طول: ٣,٩ متر شرقاً: مواقف سيارات
مساحة الموقع	طول: ٣,٥ متر غرباً: مواقف سيارات	٦٠ م (٢٠ متر مربع)	٦٠٪ من مساحة الموقع
نسبة البناء	٢٦,٥٥٦٣١٩٧٩٦٥٠٥٨٢٥	٥٠,٠٠٢٣٩٥٦٣٥٥٨١٨١	y x
الإحداثيات			

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه قد تخضع للعجز أو الزيادة ويلزم المستثمر عمل رفع مساحي للموقع على الطبيعة من مكتب هندي معتمد قبل استلام الموقع.
- 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.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وشروط البناء كود البناء السعودي.



٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٢/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للأفراد والشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال إنشاء وتشغيل وصيانة أنشطة تجارية التقدم لهذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢/٢ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والصطلاحات 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 ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٢/٣ مكان تقديم العطاءات:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة العامة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمحفوظة بختامها باسم أمين/بلدية محافظة القطيف وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في البلدية ، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، 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 من تعذر في إدخال البيانات بالموقع.

٢/٤ موعد تقديم العطاءات:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة حتى الساعة صباحاً يوم الموافق هو فتح المظاريف هو الساعة ظهراً يوم الموافق هـ الموافق هـ. ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

٢/٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيا.
- يقدم أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمنه العطاء بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوجيه إليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن 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 على الرقم ١٩٩٠٩٩ (أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢/٦ كتابة الأسعار:

يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:

- 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 المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتاباً (حرفاً) بالريال السعودي.



- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

٢/٧ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، وبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

٢/٨ الضمان:

- يجب أن يقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وساريًّا وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٢/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من البلدية.

٢/١٠ سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية

٢/١١ مستندات العطاء:

- يجب على مقدم العطاء إرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
 - نموذج العطاء والتوقع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك،
 - صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض. 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.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودية.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبها.



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 تضمنه هذه الشروط والمواصفات.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لطهانه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه، ولن يعود على أيه استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:

- على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطاءه. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطائه بحيث لا يتحقق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.
- يكون للبلدية الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على المنشآت.



٥) ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للبلدية إلغاء المنافسة بعدأخذ 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 يرسل إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلزال وغيرها.

٥/٣ تعديل العطاء:

- لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل على عطائه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للبلدية.

٤/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك وطبقاً عليه اللائحة طبقاً للنظام.



٦) الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائى، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأى سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير.
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ أشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
 - ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول.
 - إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها:
 - إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسلیم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد، يتم إرسال إشعار خطى لل المستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك مالم يوجد عوائق لدى البلدية تمنع تسلیم العقار.



٧) الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء . مياه . صرف صحي . هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على البلدية أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها حيال ذلك.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

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

- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يستند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة 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.

٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة وموافقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجته.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المنشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

- إجراء التعديلات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسرب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من البلدية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.



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

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع.

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حالة قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقاديرها للموقف على أن تتطابق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر هو المسئول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويتحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالف للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصي عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والأربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٢٦) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ، واللائحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤هـ.

٧/١١ ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/٢٠٢٠هـ وتعديلاته، وقرار معالي وزير النقل رقم (١١٠١) وتاريخ ١٤٤٠/٠١/٢٠هـ



٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للبلدية إلغاء أو فسخ العقد لدى أي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعوض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/٠١ هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يتربّ عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٧/١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام.
- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

٧/١٥ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.
- التاريخ المجري هو المعمول به في هذا العقد.
- ليس ملتمس العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تتحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطائه.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.
- الالتزام بعميم وزير المالية رقم ١٤٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقييس والجودة رقم ١٤٣٥/٧/٣٠ وتاريخ ١٤٣٧/١٤٣ بتاريخ ١٠٠٠/٢٤٧ هـ.



٨) الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد (٥ سنوات) (خمسة سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بدأ العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٧%) من فترة العقد - وهي تعادل (١٢ شهر و ١٨ يوم / اثنا عشر شهراً وثمانية عشر يوم) - للتجهيز والإنشاء،
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو "وحدة تجاري" ولا يجوز للمستثمر استعمال المواقع في غير هذا النشاط.
- اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان الخاصة بال محلات ،

٨/٤ المنطقة المحيطة بال محلات:

- يلتزم المستثمر بعدم استخدام المحلات ، أو المنطقة المحيطة بها بفرض الدعاية والإعلان ، كما يلتزم بعدم وضع أي مواد أو معروضات خارج حدود المحلات.

٨/٥ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- لا يسمح بعمل مستودعات داخل المحلات بل يسمح بمكاتب فقط في الجزء الخلفي من المحلات بعد تحقق المساحة الدنيا للمحل التجاري (٢٤ م٢) ويكون الجدار الفاصل بين المكتب والمحل مكوناً من مواد تسمح بالاتصال البصري وبين مكتب المحل.
- لا يسمح باستخدام المحلات التجارية لسكن.

- تثبت لوحات المحلات التجارية بين مستوى ٢,٨+ م ومستوى ٣,٨+ م من مستوى الشارع (الإسفلت) بحيث يكون ارتفاع اللوحة (١ م) وما زاد على ذلك يجب في أخذ موافقة جهة الاختصاص في الأمانة.

- عدم السماح بوضع مكيفات على واجهات المحلات التجارية.
- نقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.

- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات التي نفذت.

- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة علي مواجهة حالات الطوارئ ، ولديهم القدرة علي استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

- على المستثمر أن يعمل علي تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.

- أن يكون التحميل والتوزيل للبضائع والمنتجات من الجزء الخلفي للموقع.

- عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع من ممرات المشاة، أو المجاورين، وإرجاع الشيء لأصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة أعمال التجهيز والإنشاء.

٨/٧ العاملون :

- يلتزم المستثمر بما يلي :

- حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.



- إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضمن مخالطته لمريض مصاب بمرض معدى.
 - إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
 - التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سلية عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس....الخ.
 - أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أجسامهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصحح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليل ونظافة الأظافر.
 - ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
 - ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامات لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
 - الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.
 - يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفويت دربهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لداول الأغذية.
 - يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.
- ٨/٨ الاشتراطات الأمنية:
- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعيم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ و تاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
 - تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) و تاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ
 - يجب تركيب كاميرات داخل محلات ، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٨/٩ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:
- يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان بالتعيم رقم (١٤٠٢/٥/٧) و تاريخ ١٤٠٢/١/٢١ هـ
- ٨/١ الالتزام باشتراطات لواحة البلدية:**
- يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المطاعم، ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والملاصق و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.



٩) الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (٢٠١٨) SBC لعام ٢٠١٨ وما لاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتفاعات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.
- الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، وجميع لوائح وإصدارات الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية الخاصة بسلامة الأغذية والمنشآت الغذائية.
- الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ للمباني (المستقلة) من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.

٩/٢ الاشتراطات المعمارية:

- يلزم الفصل بن غرفة التحضر وغرفة الغسيل، وكذلك الفصل بن المطبخ "مكان إعداد وصالات الطعام" وأماكن الجلوس" مع توفر التهوية المطلوبة.
- الالتزام بأن تكون منطقة التحضر وإعداد الطعام "المطبخ" في المطعم والمطابخ واضحة ومكشوفة أمام رواد المطعم أو المطبخ، وينبغي تجنبها عن أنظار الزبائن، ويمكن استخدام زجاج شفاف لا يحجب الرؤية، ولا يسمح بتنليل الزجاج نهائياً، وفي حال كانت منطقة الطبخ والتحضير في الدور الثاني فيلزم استخدام كاميرات مربوطة بشاشات خارجية لنقل أعلى الطبخ والتحضير لرواد المطعم.
- يلزم الفصل بين منطقة تجيز وطبي الطعام ومنطقة مستودع الوقود ومواد التنظيف.
- يلزم الفصل التام بين غرفة حمام العمال وبين أماكن تحضير الطعام.
- يلزم توفير مرحاض واحد لكل ٧٥ رجلاً ومرحاض واحد لكل ٧٥ سيدة وحوض لكل ٢٠٠ شخص طبقاً للمعدلات الموضحة بالباب ٢٠١ بعد أدنى مرحاض واحد وحوض غسيل واحد للرجال وآخر للنساء مع ضرورة- (٢٩) من كود البناء السعودي العام)
- الفصل بين مداخل دورات مياه الرجال والنساء.
- يسمح بوجود مسلح داخل المطبخ في المراكز التي ليس بها نقاط ذبح (، على أن يتم تكسية أرضيته وجميع جدرانه بال بلاط الأبيض، مع تطبيق جميع اللوائح والاشتراطات الصحية ذات الصلة والصادرة عن الوزارة.
- في حالة استخدام موقد الفحم أو الحطب يلزم توفر مستودع منفصل لتخزين الفحم والحطب ومواد الوقود الأخرى، على أن يخصص جزء مستقل منه لتخزين مواد التنظيف والتطهير، ويراعى تخزين هذه المواد داخل خزائن محكمة الإغلاق في حالة عدم وجود مكان آخر لهذا الغرض، مع تطبيق متطلبات السامة والوقاية من الحرائق الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود الحماية من الحرائق السعودي ٨٠١
- الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الخاصة بالتخزين المؤقت للمواد الغذائية في المستودع، ووسائل نقلها، ولائحة مستودعات المواد الغذائية الصادرة عن الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية.
- إذا كان المطعم يقدم الشيشة:

- يلزم أن تكون غرف تحضر الشيشة والموقد مفصولة تماماً عن أماكن تحضر وطبخ الطعام، مع ضرورة توفر مراوح للتهوية (شفط).

- يلزم فصل أماكن جلوس المدخنين عن أماكن غير المدخنين.
- يلزم توفير غرف تجميع النفايات ووسائل وأنظمة التخلص منها.

- يلزم تشطيب الأرضيات بمواد غير ممتصة للسوائل، وسهولة التنظيف، كما يلزم أن يكون سطح الأرضية سهل الرف بحيث يمنع تكوين البرك المائية.

- يلزم أن تكون أسطح الأبواب الداخلية صلبة ناعمة، ويمكن غسلها.

- تصمم النوافذ بطريقة تمنع تراكم الأتربة والغبار وتزود بسلك شبكى مناسب لمنع دخول الحشرات والقوارض ويستثنى من ذلك النوافذ المخصصة لتقديم الخدمة للسيارات وأن تكون من مواد غير قابلة للصدأ ذات أسطح ملساء يسهل تنظيفها.



- الالتزام بوضع لوحة مضاءة على مداخل المطاعم داخل المولات تتضمن الاسم التجاري، وفق الأبعاد الموضحة في الفصل الرابع من كود البناء السعودي العام ٢٠١

- يستثنى من الفقرة ٤٤ أعلاه اللوحات الخاصة بمطاعم الوجبات السريعة العالمية.
- يسمح باستخدام دور القبو كمواقف سيارات وغرف خدمات فقط.

- وضع المداخل الخاصة بالمطاعم والمطابخ، بعيداً عن الواجهات الخارجية حفاظاً على المظهر العام للمبنى، كما يتم تطبيق متطلبات تنفيذ المداخل الواردة بالباب ٥ من كود البناء السعودي ٥٠١ متضمنة أنظمة المداخل والهوية وطرد العادم بالمطابخ التجارية مع مراعاة منسوب أسطح المباني المجاورة مع ضرورة توجيه المداخل بعد دراسة اتجاه الرياح السائدة بالمنطقة.

٩/٣ الأمان والصحة والسلامة

- الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة الازمة للوقاية من ومكافحة الحرائق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات مع الكود السعودي للحماية من الحرائق ٨٠١ والباب التاسع من كود البناء السعودي العام ٢٠١ مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والصالم الازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحرق ومتطابقة للمواصفات القياسية السعودية.

- الالتزام بتوفير سالم آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفر التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.
- عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميدان في اتجاه الرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- عدم استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد كجلسات خارجية للمطاعم، ما لم يتم الترخيص بذلك.

٩/٤ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة

- الالتزام بتطبيق متطلبات الاستدامة) ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة بالبيئة (في جميع مراحل المروء ابتداءً من مرحلة التصميم، ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، كما يلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عن الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي العام ٢٠١.

- الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية والفصل ٢٢٠ من كود البناء السعودي العام ٢٠١

٩/٥ متطلبات الوصول الشامل

- يلزم تحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل ١٠٠.٩ والباب ١١ من كود البناء السعودي العام ٢٠١ وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

- يلزم استخدام اللوحات الإرشادية في مجمعات المطاعم حسب ما ورد بالفصل ١٠٠.٩,١٠ من كود البناء السعودي كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد العام بالفصل ١٠١٣ من كود البناء السعودي العام ٢٠١

- يلزم توفر مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد للمطاعم في المباني المستقلة بالأعداد والنسب الموضحة في الجدول رقم ٥ طبقاً لكتاب البناء السعودي العام ٢٠١ مع الالتزام بالأبعاد والتجهيزات الموضحة بدليل تصميم مواقف السيارات المحدث والصادر عن الوزارة.

- توفر ٥٪ من عدد المراحيض وأحواض الأيدي لاستخدام ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفر حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه لذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب ١١ من كود البناء السعودي ٢٠١



جدول رقم (1-5): عدد مواقف سيارات ذوي الاعاقة

الاشتاء اطلاط الانشائية

9/7

- الالتزام بتطبيق اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي للأجزاء الإنسانية ٣٠٦ في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنساني في مباني المطاعم والمطابخ المستقلة وبناءً على تعهد استشاري معتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية.

أولاً: المقدمة

2/10

- أقسام الماء

يجب ألا تقاوم مساحة المطعم بجمع عناصره عن ٦٣ مم مربعا، وبقسم إلى الأقسام التالية:

- يُجب ألا تقل مساحتها عن ٣٠ م٢ (تسعة أمتار مربعة)، ويجب الفصل بينه وبين المطبخ.
 - يُجب ألا تقل مساحتها عن ١٥ م٢ (خمسة عشر مترًا مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.
 - يُجب ألا تقل مساحتها عن ١٥ م٢ (خمسة عشر مترًا مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.
 - يُجب ألا تقل مساحتها عن ١٥ م٢ (خمسة عشر مترًا مربعاً) وأن يكون جيد التهوية، ومنفصلاً عن صالة الطعام.

التحولات الكبائية

9/8

- تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.
 - أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.
 - تشغّل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
 - تنفذ جميع التوصيات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.
 - تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خواص المكونات الأخرى.



- تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتاريس لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.
- تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة ضد الانفجار.
- يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المأخذ الكهربائية العادية (لالأحمال حتى ١٥ أمبير) وماخذ القوى (لالأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.

٩/٩ المورد المائي:

- يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاحتياطات التالية:
- 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 بناءً على تحاليل مخبرية معتمدة.
 - يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانيًا كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعًا إما من الفايبرجلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاحتياطات الصحية، وبعيدًا عن مصادر التلوث، وتوخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك ومطابقة للاحتياطات الصحية.

٩/١٠ دورات المياه:

- يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومجاصل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص، وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمجاصل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ١،٢ متر مربع.
- في المطاعم التي تحتوي على صالات للعائلات يجب تخصيص دورتين كامتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.
- يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيدًا عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.
- يجب فصل المراحيض عن مجاصل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.
- تزود مجاصل 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.

٩/١١ الصرف الصحي:

- يجب توافر الاحتياطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:
- يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (بيرة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المطعم، على أن يكون خزان الصرف بعيدًا عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.
- لا يقام خزان الصرف (البيرة) تحت أرضية المطعم أو مبنية، وإنما يجب أن يكون خارج المبنى، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.
- يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام
- يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواخ مراحيض بداخل المطعم.
- يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومجاصل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المطعم مباشرة.
- يكون مستوى أرضية المطعم أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.

٩/١٢ 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) الفرامات والجزاءات

يلزم المستثمر إنشاء وتشغيل وصيانة المطعم وفقاً للشروط والمواصفات التي تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيُكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقاديرها من قبل البلدية، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها البلدية..



١١) نموذج تقديم العطاء

هدم وإنشاء وتشغيل وصيانة وحدة تجارية بعي مياس بمدينة القطيف - الأنشطة التجارية - أنشطة تجارية أخرى
سعادة رئيس البلدية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبة البلدية هدم وإنشاء وتشغيل وصيانة وحدة تجارية بعي مياس بمدينة القطيف - الأنشطة التجارية - أنشطة تجارية أخرى ، 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، ويتم قبولنا للعقار على حالته.

نتقدم لمعاليكم بعرضنا لاستئجار الموقع أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية للكامل مدة الاستثمار غير شامل الضريبة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة		إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا	

القيمة الإجمالية للكامل مدة الاستثمار شامل الضريبة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة		إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا	

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (سارية وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

اسم المستثمر	
اسم الشركة	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من:	
هاتف:	
fax:	
الرمز البريدي:	
ص.ب:	
العنوان الوطني:	
البريد الإلكتروني:	



(١٢) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)
صورة فضائية للموقع



(١٢) محضر تسليم عقار

	تاریخ العقد:		رقم العقد:
	النشاط (المزاول / المصرح):		وصف العقار:
	رقم السجل (مدني / تجاري / صناعي):		اسم المستثمر:

إنه بناءً على المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص على:
 [أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار على أن يقوم المستثمر بمراجعة البلدية خلال (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنتهاء إجراءات تسليم الموقع له، ولا يترتب على البلدية أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار].
 وبموجب هذا المحضر المدون أني قد استلمت العقار المذكور بياناته أعلاه بعد أن عاينته تامة نافية للجهالة وأنني قابلته على حالته في تاريخ استلامه في يوم:/...../..... الموافق:/...../.....

مندوب البلدية
 الاسم: التوقيع:
 الختم الرسمي:

المستثمر أو مندوب المستثمر
 الاسم: التوقيع:
 الختم الرسمي:



١٤) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملtern بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
- عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة:

..... الاسم: -
..... الوظيفة: -
..... التوقيع: -
..... التاريخ: -

الختم

التوقيع

