

## كراسة الشروط والمواصفات

لمزايدة تأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة كافيها ومطاعم بالمطل



أمانة منطقة جازان



## فهرس المحتويات

٤	أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....
٥	ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....
٦	ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفء إيجار السنة الأولى.....
٧	1- مقدمة.....
٨	2 وصف العقار.....
٩	3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.....
٩	3-1 من يحق له دخول المزايدة:.....
٩	3-2 لغة العطاء:.....
٩	3-3 مكان تقديم العطاءات:.....
٩	3-4 موعد فتح المظاريف:.....
١٠	3-5 تقديم العطاء:.....
١٠	3-6 كتابة الأسعار:.....
١٠	3-7 مدة سريان العطاء:.....
١١	3-8 الضمان:.....
١١	3-9 موعد الإفراج عن الضمان :.....
١١	3-10 مستندات العطاء:.....
١١	3-11 سرية المعلومات:.....
١٢	4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....
١٢	4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....
١٢	4-2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....
١٢	4-3 معاينة العقار:.....
١٣	5- ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....
١٣	5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:.....
١٣	5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:.....
١٣	5-3 سحب العطاء:.....
١٣	5-4 تعديل العطاء:.....
١٣	5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:.....
١٤	6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....
١٤	6-1 الترسية والتعاقد:.....
١٤	6-2 تسليم الموقع:.....
١٥	7- الاشتراطات العامة.....
١٥	7-1 توصيل الخدمات للموقع:.....
١٥	7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:.....
١٥	7-3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....
١٥	7-4 تنفيذ الأعمال:.....
١٦	7-5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....
١٦	7-6 حق للأمانة / البلدية في الإشراف:.....
١٦	7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....
١٦	7-8 استخدام العقار للغرض المخصص له :.....
١٧	7-9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....

- 10-7 موعد سداد الأجرة السنوية: ١٧
- 11-7 متطلبات السلامة والأمن: ١٧
- 12-7 إلغاء العقد للمصلحة العامة: ١٨
- 13-7 تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد: ١٨
- 14-7 أحكام عامة: ١٨
- 8- الاشتراطات الخاصة** ٢٠
- 8-1 مدة العقد: ٢٠
- 8-2 فترة التجهيز والإنشاء: ٢٠
- 8-3 التجهيزات : ٢٠
- 8-4 النشاط الاستثماري المسوح به : ٢٠
- 8-5 الالتزام بالاشتراطات الصحية : ٢٠
- 8-6 اشتراطات النظافة : ٢١
- 8-7 اشتراطات التشغيل والصيانة : ٢١
- 8-8 نظام السعودة : ٢١
- 8-9 مواقف السيارات : ٢١
- 8-10 الإلتزام بإشتراطات ولوائح البلدية: ٢١
- 8-11 العاملون بالمشروع : ٢١
- 8-12 الغرامات والجزاءات : ٢٢
- 8-1٣ القيمة المضافة : ٢٢
- 9- الاشتراطات الفنية** ٢٣
- 9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ٢٣
- 9-2 اشتراطات التصميم والإنشاء: ٢٣
- 9-3 اشتراطات المواد المستخدمة في البناء: ٢٣
- 9-4 التوصيلات الكهربائية : ٢٤
- 9-5 المورد المائي: ٢٤
- 9-6 دورات المياه: ٢٤
- 9-7 الصرف الصحي: ٢٥
- 9-8 إشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: ٢٥
- 10-1 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧) ٢٦
- 10-2 التصميم المقترح للموقع. ٢٧
- 10-3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج ٣/٦) ٢٨
- 10-4 إقرار من المستثمر..... ٢٩

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية التوقيع.		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
7	خطاب ضمان بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.		
8	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر).		
9	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
10	صورة من شهادة اشتراك الغرفة التجارية سارية المفعول.		
11	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
12	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودة).		
13	وثيقة تثبت التأهيل لمنافسة المشروع.		

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من الهدة المطلوبة بهذه الكراسة.

## ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

مالك الموقع (بلدية محافظة العارضة)	للأمانة / البلدية
هو الموقع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.	المشروع
هو أرض تحدد للأمانة أو البلدية موقعها والتي يقام عليها مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة كافيها ومطاعم في المطل).	العقار
جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها	الجهات ذات العلاقة
هو شركة أو مؤسسة أو فرد متقدم لاستئجار موقع لإقامة وتشغيل بوفيه.	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها للأمانة / البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.	المنافسة
يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بإحدى الطرق الآتية: 1- عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://www.jazan.sa">www.jazan.sa</a> 2- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع.	الكراسة
مشهد إثبات العنوان الوطني	العنوان الوطني

## ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع 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
	تحده للأمانة / البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده للأمانة / البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار للأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من للأمانة / 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

## 1- المقدمة

ترغب بلدية محافظة العارضة في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع (إنشاء وتشغيل وصيانة كافيهات ومطاعم بالمطل). وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب للأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات 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 للأمانة / البلدية بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة / البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

أدارة الاستثمار – بلدية محافظة العارضة.

ص.ب: (١٢٦٦) تليفون: (٠١٧٣٢٩٠٠٠) فاكس: (٠١٧٣٢١٧٠٥٠)

البريد الإلكتروني: [alardah@jazan.sa](mailto:alardah@jazan.sa)

الموقع الإلكتروني: [www.jazan.sa](http://www.jazan.sa)

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة العارضة

## 2- وصف العقار

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة كافيها ومطاعم بالمطل).
مكونات النشاط	كافيها ومطاعم
موقع العقار	محافظة العارضة
المدينة	محافظة العارضة
حدود العقار	حسب الكروكي المرفق في الكراسة ص ٢٨
نوع العقار	أرض
المساحة الإجمالية	حسب الكروكي المرفق

### ملاحظات الموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من الشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود الشغالات عليه.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجباله وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

### 3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3-1 من يحق له دخول المزايدة:

- ١/١-٣ يحق للشركات والمؤسسات والأفراد والمستثمرين أصحاب العلامات التجارية المميزة الدخول على هذه المزايدة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة / البلدية استبعاد المستثمرين ممن يثبت أن عليهم مستحقات ومتأخرات للأمانة/ البلدية أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعاده.
- ١/٢-٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3-2 لغة العطاء:

- ٢/١-٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.
- ٢/٢-٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3-3 مكان تقديم العطاءات:

- تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي :

إدارة الاستثمار- بلدية محافظة العارضة .

ص.ب: (١٢٦٦): تليفون: (٠١٧٣٢٩٠٠٠) فاكس: (٠١٧٣٢١٧٠٥٠)

البريد الإلكتروني: [alardah@jazan.sa](mailto:alardah@jazan.sa)

3-4 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان في الصحف وبوابة الاستثمار البلدي.

### 3-5 تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للأمانة / البلدية يتم تحديده في هذه المنافسة مقابل استخدامه للأرض على ان تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة / البلدية بعد انتهاء فترة العقد.

### 3-6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- 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، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

### 3-7 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠) 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.

### 3-8 الضمان:

يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من للأمانة / البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من تاريخ فتح المظاريف.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

م	معايير التقييم	الدرجة	المعيار الفرعي	الدرجة	نسبة التقييم الفني %
١	تفضيل اعلى سعر مقدم في المنافسة	٥٠	اعلى سعر مقدم (العرض الأول)	١٠٠	٦٠%
			اعلى سعر مقدم (العرض الثاني)	٩٠	
			اعلى سعر مقدم (العرض الثالث)	٨٠	
			باقي العروض المقدم	٧٠	
٢	عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة	٢٠	من ٧ الى ١٠	١٠٠	٤٠%
			من ٤ الى ٧	٧٠	
			من ١ الى ٤	٥٠	
٣	عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة	٢٠	من ٥ الى ٧	١٠٠	
			من ٣ الى ٥	٧٠	
			من ١ الى ٣	٥٠	
٤	سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات	١٠	من ١٠ الى ١٥	١٠٠	
			من ٥ الى ١٠	٧٠	
			من ١ الى ٥	٥٠	
يعتبر المقاول مؤهلاً فنياً إذا حصل على نسبة ٧٠% من نتيجة التقييم الفني وتتم الترسية على العرض ذو تكلفة السعر الأعلى والمجتاز فنياً					
المجموع					١٠٠%

3-9 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع أجرة السنة الأولى.

3-10 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات صفحة ٤

3-11 آلية التقييم الفني للعروض:

- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية المنفذة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية.
- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت عدد المشاريع الاستثمارية القائمة في مجال الأنشطة المطروحة في المنافسة من عقود سابقة او خطابات ترسية.
- يجب على المتقدم ارفاق ما يثبت سنوات الخبرة في مجال الاستثمارات.

### 3-12 سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً من قبل للأمانة / البلدية .



# أمانة منطقة جازان

## بلدية محافظة العارضة

## 4 - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### 4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### 4-2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من للأمانة / البلدية للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم للأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أدناه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

### 4-3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق بطاقة الوصف المرفقة في الكراسة وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به. وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو إشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

## 5 - ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5-1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

### 5-2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

### 5-3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطاءه بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 5-4 تعديل العطاء:

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

### 5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو

المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة

مصدقا من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة ان يعترض عما ورد بها.

## 6 - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 6-1 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 للأمانة / البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة للأمانة / البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ويحق للأمانة / البلدية مصادرة الضمان.
- يحق للأمانة / البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

1/1-6

1/2-6

1/3-6

### 6-2 تسليم الموقع:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى للأمانة / البلدية بحول دون ذلك، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

2/1-6

2/2-6

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة العارضة

## 7- الاشتراطات العامة

### 7-1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء . مياه . صرف صحي . هاتف .... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة للمشروع) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة / البلدية ومع الجهات ذات العلاقة.

### 7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل، على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

3/1-7 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من للأمانة / البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

3/2-7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار للأمانة / البلدية ، ليقوم مهندس للأمانة / البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### 7-4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة الإنشاء إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً.

كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل قد قام بالأشراف على تنفيذ مثل هذه الأنشطة وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من للأمانة / البلدية .  
إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقرير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

### 7-5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد مسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ للأمانة / البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية، 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 التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.

#### 7-6 حق للأمانة / البلدية في الإشراف:

- 7/1-7 للأمانة/ البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/2-7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات للأمانة / البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/3-7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة للأمانة / البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة / البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

#### 7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى للأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

#### 7-8 استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتم أخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### 7-9 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 للأمانة / البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### 7-10 موعد سداد الأجرة السنوية:

1. 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 إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
2. في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المُرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، فللأمانة / البلدية إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) (ويتحمل

المستثمر كافة النتائج والأضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة دون أدنى مسؤولية على للأمانة / البلدية وذلك لتقصيره في أداء التزاماته التعاقدية.

#### 7-11 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 11/1-7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 11/2-7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 11/3-7 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 11/4-7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولاً 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 للأمانة / البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 11/5-7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعدديلاته.
- 11/6-7 الالتزام باستخدام غواصين تجارين مرخصين للأعمال التجارية المتعلقة بالمشروع من إنشاءات تحت البحر أو للأنشطة المساندة للمشروع.

#### 7-12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

#### 7-13 تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم للأمانة / البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، ويتم استلام الموقع منه بموجب محضر استلام للموقع

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى للأمانة / البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة. كما يحق للأمانة / البلدية إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الطرح وإنهاء إجراءات الترسية بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها.

وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة / البلدية يحق للأمانة / البلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل للأمانة / البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

7-14 أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة / البلدية بمجرد تقديمها. ١٤/١-٧
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد. ١٤/٢-٧
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى للأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله. ١٤/٣-٧
- تخضع هذه المنافسة لللائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ. ١٤/٤-٧
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ٥٨١٢٨ هـ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢ م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني / وجميع الجهات الأخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية . ١٤/٥-٧
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٤٧/١٠٠٠ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية –المراحيض الغربية). ١٤/٦-٧
- الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦ ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها. ١٤/٧-٧
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على للأمانة / البلدية اتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد". ١٤/٨-٧
- الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والاسكان. ١٤/٩-٧

لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د في ١٤١٠/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

اللوائح والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للترفيه واشتراطات وزارة الثقافة ١٤/١١-٧



# أمانة منطقة جازان

## بلدية محافظة العارضة

## 8- الاشتراطات الخاصة

### 8-1 مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من للأمانة / البلدية .

### 8-2 فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنح المستثمر فترة (١٠%) كحد أقصى من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

### 8-3 التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:-

- ٨/٣/١ توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاثة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٨/٣/٢ أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتاً خارجاً في مكان يسهل قراءته.
- ٨/٣/٣ يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٨/٣/٤ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لتراً.
- ٨/٣/٥ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.
- ٨/٣/٦ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في الإعداد والتجهيز والتقديم صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنثيمون.
- ٨/٣/٧ استخدام المواقد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام مواقد الديزل.

### 8-4 النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو (إنشاء وتشغيل وصيانة كافيها ومطاعم بالمطل)

١. ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.
٢. يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات داخل المقهى وكوفي شوب، ويمنع منعاً باتاً مزاوله النشاط خارج حدود المقهى وكوفي شوب:

### 8-5 الالتزام بالاشتراطات الصحية:

- ٨/٥/١ يلتزم المستثمر في تشغيله للمقهى وكوفي شوب بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.
- ٨/٥/٢ تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق ب (COVID-19). وفيروس كورونا المتحور.

#### 8-6 اشتراطات النظافة:

- ٨٧/١ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المقهى وكوفي شوب، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٨٧/٢ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة بإتباع قواعد الصحة في أماكن الاستلام.
- ٨٧/٣ العناية بنظافة دورات المياه ومغاسل الأيدي وتطهيرها يومياً.
- ٨٧/٤ تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك أو بواسطة متعهد إن وجد.

#### 8-7 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يلتزم المستثمر بما يلي:-
- ٨٧/١ إجراء صيانة دورية للمبنى ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٨٧/٢ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصفة دورية باستخدام محلول الكلور.
- ٨٧/٣ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط وتمديدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

#### 8-8 نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤/م/س في ١٥/٤/٢٠١٤ هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

#### 8-9 موافق السيارات:

يراعي المستثمر توفير موقف سيارة لكل 100 متر مربعاً من إجمالي مساحة طوابق المطعم، ويفضل أن تكون المواقع سطحية مجمعة ذات علاقة مباشرة بالمطعم.

#### 8-10 الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة في لائحة المقهى ولائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المقهى والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما لم يتم ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

#### ٨-١١ العاملون بالمشروع:

٨/١١/١ يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
٢. حصول جميع العاملين على شهادات صحية تثبت تلقيهم للقاح (COVID 19)
٣. تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
٤. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
٥. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
٦. أن يكون جميع العاملين حسي المظهر، والتأكد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات والمعقمات.
٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل.
٨. ارتداء قفازات صحية من نوع يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في التنظيف.
٩. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

١٠. توفير العدد المناسب من العاملين في المشروع.
١١. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.
١٢. يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

#### ٨-١٢ الغرامات والجزاءات:

٨/١٢/١ يلتزم المستثمر بترميم وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦هـ، أو أي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

٨/١٢/٢ في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ٤٣٠٠٣/١٢/١٤هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ٤٢٠٠٣/١٢/١٤هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة أو أي تحديثات وأنظمة ذات صلة.

#### ٨-١٣ نسبة العائد السنوي:

**يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي وذلك بنسبة ٥% كل خمس سنوات.**

#### ٨-١٤ القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة/ البلدية 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 إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## 9- الاشتراطات الفنية

### 9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي لعام ٢٠١٨ م وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالأمانة / البلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### 9-2 اشتراطات التصميم والإنشاء:

يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:

٩/٢/١ اشتراطات التصميم والبناء.

٩/٢/١/١ يسمح التصميم الداخلي للمبنى بسهولة انسياب كافة مراحل العمل، ولك بتقسيم المقهى وكوفي شوب إلى أقسام مختلفة.

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

٩/٢/٢ مواد البناء.

٩/٢/٢/١ أن تكون من الطوب والأسمنت المسلح أو من الألمونيوم أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول

الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.

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

٩/٢/٣ الأرضيات.

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

٩/٢/٣/٢ تكون ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.

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

٩/٢/٣/٤ تكون أرضية الصالة من الرخام أو السيراميك أو الفينول أو تكون مغطاة بالسجاد أو الموكيت.

٩/٢/٤ الجدران.

٩/٢/٤/١ تدهن جدران الصالة بطلاء زيتي فاتح اللون أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر.

٩/٢/٤/٢ تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والغسل واستلام المواد الأولية والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.

٩/٢/٤/٣ تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة أو ميل بزاوية ٤٥ درجة ليسهل تنظيفها أو تطهيرها ومنع تراكم الملوثات.

٩/٢/٥ الأسقف.

٩/٢/٥/١ تدهن بطلاء زيتي مناسب، فاتح اللون، أملس، سهل التنظيف، يمنع تراكم الملوثات والقاذورات ويقبل من تكاثف الأبخرة ونمو الميكروبات والفطريات.

٩/٢/٥/٢ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسقف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام التحضير والغسل والمستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.

٩/٢/٦ الأبواب والنوافذ.

٩/٢/٦/١ تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمترادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.

٩/٢/٦/٢ تكون أبواب المطبخ من الألمونيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على تغلق ذاتياً بإحكام.

٩/٢/٦/٣ تكون النوافذ من الألمونيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض ويسهل تنظيفها.

٩/٢/٦/٤ تكون أبواب صالة من النوع الجيد سهل التنظيف وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطلّى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمونيوم والزجاج.

٩/٢/٧ الإضاءة.

٩/٢/٧/١ تكون الإضاءة جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.

٩/٢/٢/٢ تتناسب الإضاءة بالصالة مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.

٩/٢/٨ التهوية.

٩/٢/٨/١ يكون الموقع 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.

٩/٢/٨/٢ تكون الصالة مكيفة الهواء بالكامل أو تزود بالمراوح الكهربائية، على أن تكون وحدات التكييف المستخدمة منفصلة تماماً عن تكييف المطبخ لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

9-3 التوصيلات الكهربائية:

٩/٣/١ تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة.

٩/٣/٢ أن تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية.

٩/٣/٣ تشغل الأسلاك حيزاً لا يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.

٩/٣/٤ تنفذ جميع التوصيلات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.

٩/٣/٥ تكون لوحة التوزيع الكهربائية مطابقة للمواصفات القياسية المقررة من حيث خامة التصنيع ونوعيات المفاتيح الأتوماتيكية، والمكونات الأخرى تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض تجنباً لمخاطر الصعق الكهربائي.

٩/٣/٦ تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة وضد الانفجار.

٩/٣/٨ يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المأخذ الكهربائية العادية (لأحمال حتى ١٥ أمبير) ومأخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على تكون دوائر القوى مستقلة.

9-4 المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

٩/٤/١ 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 الأدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.

٩/٤/٢ يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنعاً إما من الفايبر جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلف غير قابلة للصدأ أو البلاستيك، ومطابقة للاشتراطات الصحية.

9-5 دورات المياه:

٩/٥/١ يجب توفير أعداد مناسبة من دورات المياه ومغاسل للأيدي، بأن يتم توفير مرحاض ومغسلة لكل عشرة أشخاص وفي حالة زيادة عدد الرواد يزداد عدد دورات المياه والمغاسل بنفس النسبة، ويجب ألا يقل الحد الأدنى لمساحة الدورة عن ١,٢ متر مربع.

٩/٥/٢ في المقهى الذي يحتوي على صالات للعوائل يجب تخصيص دورتين كاملتين للمياه إحداهما للرجال والأخرى للسيدات.

٩/٥/٣ يجب أن يكون مكان دورة المياه بعيداً عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.

٩/٥/٤ يجب فصل المراحيض عن مغاسل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.

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

9-6 الصرف الصحي:

يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

٩/٦/١ يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف المقهى وكوفي شوب، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا

تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من خزان المياه بنصف متر.

٩/٦/٢ لا يقام خزان الصرف (الببارة) تحت أرضية المقهى كوفي شوب، أو مبانيه وإنما يجب أن يكون خارج المبنى ويتم تفرغها كلما اقتضت الحاجة لذلك.

٩/٦/٣ يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية صالة الطعام.

٩/٦/٤ يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو معدات صرف أو أكواع مراحيض بداخل المقهى وكوفي شوب.

٩٧/٥ يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المقهى وكوفي شوب مباشرة.

٩٧/٦ يكون مستوى أرضية المقهى وكوفي شوب أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيش على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.

#### 9-7 اشتراطات الأمن والسلامة:

- يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



# أمانة منطقة جازان

## بلدية محافظة العارضة

## 10-1 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سلمه الله.

سعادة رئيس بلدية العارضة

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة العارضة بغرض (إنشاء وتشغيل وصيانة كافيهات ومطاعم بالمطل)

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 للجهاالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بإجار سنوي شامل القيمة المضافة ( ) ( ريال ) كما نلتزم بزيادة العائد السنوي بنسبة ٥% كل خمس سنوات .

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات. والتعهد بالالتزام بي لوائح وشروط انشاء وتشغيل الكافيهات والمطاعم القائمة والمستقبلية

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

العنوان الوطني: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



## 10-4 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجحالة.

التوقيع  
الختم  
أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة العارضة