

كراسة شروط ومواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم (مطعم - كوفي) بـممشى المروج



جدول محتويات

أ-	قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	4
ب-	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	6
ج-	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى	7
1. مقدمة		9
2.	وصف العقار/النشاط	11
3.	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	13
3. 1.	من يحق له دخول المزايدة:	13
3. 2.	لغة العطاء:	13
3. 3.	مكان تقديم العطاءات:	13
3. 4.	موعد تقديم العطاءات:	14
3. 5.	موعد فتح المظاريف:	14
3. 6.	تقديم العطاء:	14
3. 7.	كتابة الأسعار:	15
3. 8.	مدة سريان العطاء:	15
3. 9.	الضمان:	15
3. 10.	موعد الإفراج عن الضمان:	16
3. 11.	مستندات العطاء:	16
3. 12.	سرية المعلومات:	17
4.	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	19
4. 1.	دراسة الشروط الواردة بالكراسة:	19
4. 2.	الاستفسار حول بيانات المزايدة:	19
4. 3.	معاينة العقار:	19
5.	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	21
5. 1.	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	21
5. 2.	تأجيل موعد فتح المظاريف:	21
5. 3.	سحب العطاء:	21
5. 4.	تعديل العطاء:	21
5. 5.	حضور جلسة فتح المظاريف:	21
6.	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	23

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



1. 6 . الترسية والتعاقد: 23
2. 6 . تسليم الموقع: 23
- 7. الاشتراطات العامة** **25**
1. 7 . توصيل الخدمات للموقع 25
2. 7 . البرنامج الزمني للتنفيذ: 25
3. 7 . الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة. 25
4. 7 . تنفيذ الأعمال: 25
5. 7 . مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: 25
6. 7 . حق الأمانة في الإشراف: 26
7. 7 . تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: 27
8. 7 . استخدام العقار للغرض المخصص له: 27
9. 7 . التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: 27
10. 7 . موعد سداد الأجرة السنوية: 27
11. 7 . سداد الضريبة المضافة 27
12. 7 . متطلبات السلامة والأمن: 28
13. 7 . إلغاء العقد للمصلحة العامة: 28
14. 7 . تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: 29
15. 7 . أحكام عامة: 29
- 8. الاشتراطات الخاصة** **32**
1. 8 . مدة العقد: 32
2. 8 . فترة التجهيز والانشاء: 32
3. 8 . النشاط الاستثماري المسموح به: 32
4. 8 . استبدال المواقع بمواقع بديلة: 32
5. 8 . حدود مزاولة النشاط: 32
6. 8 . وضع لوحة على الكشك: 33
7. 8 . المنطقة المحيطة بالكشك: 33
8. 8 . اشتراطات التشغيل: 33
9. 8 . المسؤولية عن المخالفات: 33
10. 8 . الصيانة: 33
11. 8 . الالتزام باشتراطات لوائح البلدية: 34
12. 8 . اللوحات الإرشادية: 34
13. 8 . المسؤولية عن الحوادث: 34
14. 8 . الاشتراطات الصحية: 34
15. 8 . شروط النظافة: 35
16. 8 . العاملون: 35

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



- 9. الاشتراطات الفنية** 38.....
1. 9 . كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء: 38.....
2. 9 . الاشتراطات التنظيمية: 38.....
3. 9 . اعتماد التصميم الابتدائي: 38.....
4. 9 . اشتراطات التصميم والإنشاء: 38.....
5. 9 . اشتراطات المواد المستخدمة في بناء الكشك: خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة. 38.....
6. 9 . اشتراطات التجهيز: 39.....
7. 9 . اشتراطات الدفاع المدني: 39.....
8. 9 . مواصفات المواد وجودة التنفيذ: 39.....
9. 9 . الاشتراطات الكهربائية: 40.....
- 10. المرفقات "الملاحق"** 42.....
1. 10 . نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6) 42.....
2. 10 . المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) 44.....
3. 10 . نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6) 45.....
4. 10 . إقرار من المستثمر 46.....
5. 10 . نموذج العقد 47.....



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

أ قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

➤ يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية * 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.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري ومن شهادة التصنيف		
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
6	ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
11	نسخة من الإعلان		
12	عرض موقع ومختوم من المستثمر بقيمة الإيجار السنوي للمشروع وكتابة القيمة بالأرقام والحروف حسب النموذج المرفق		
13	صور شهادات الخبرة		



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

		14	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع مختومة وملحقاتها وموقعة من المستثمر
--	--	----	---



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم كوفي بممشى المروج
العقار	مبنى قائم
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى تصميم وإقامة وتشغيل وصيانة المشروع
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية *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
الأعمال (الخدمات)	يقصد بها مجموعة الالتزامات المختلفة والخدمات اللازمة لتنفيذ وإنجاز المشروع والملقى على عاتق المستثمر عبء الوفاء بها أثناء مدة العقد طبقاً لما تنص عليه أحكام العقد المبرم معه وسائر مستندات العقد الأخرى، على أن يشمل ذلك أيضاً كل ما يعبر من مستلزمات العقد بحكم النظام أو طبيعة التعامل العرف التجاري



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

جدول الزمنى المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب بمنصة فرص
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايمة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً، فإن لم يراجع يلغي حق المستثمر في الترسية ويصدر الضمان	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر 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 إيجاريه	



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

1- مقدمة

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



1. مقدمة

➤ ترغب أمانة منطقة عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ، تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم كوفي بممشى المروج وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

➤ وتهيب الأمانة 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 للأمانة أهدافها.

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

➤ التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

• وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات

• تليفون: 920008009

• أو فاكس: 0172250336

• أو على البريد الإلكتروني Investment@ars.gov.sa

• ص.ب 941 الرمز البريدي 62521 أبها



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

2- وصف العقار / النشاط

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



2. وصف العقار/النشاط

النشاط	تشغيل وصيانة مبنى قائم (كوفي _ مطعم)
مكونات النشاط	مبنى قائم
موقع العقار	المدينة: أبها
	الشارع: شارع البادية
	رقم المخطط حسب كرت الوصف
حدود العقار	حسب كرت الوصف المرفق
نوع العقار	مبنى قائم
مساحة الأرض	
مساحة المباني	220م
عدد الأدوار	
نوع البناء	

الخدمات بالعقار:

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



3- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3. 1. من يحق له دخول المزايدة:

3. 1. 1. يحق للمستثمرين السعوديين الراغبين في إقامة وتشغيل وإدارة المبنى القائم المحدد بمرت الوصف ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

3. 1. 2. يسرى على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3. 2. لغة العطاء:

3. 2. 1. لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء 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.

3. 2. 2. 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 المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3. 3. مكان تقديم العطاءات:

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



➤ تُقدّم العطاءات المطبوعة من موقع فرص والمختومة بختم الامانة باسم سعادة أمين منطقة عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي (مع مراعاة ما ورد في البند 3. 6 . 3 والبند 3. 6 . 4) باليد لوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في أمانة منطقة عسير بمدينة ابها.

3. 4. موعد تقديم العطاءات:

➤ يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه. حسب الإعلان بمنصة فرص.. ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

3. 5. موعد فتح المظاريف:

➤ الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة حسب الإعلان بمنصة فرص

3. 6. تقديم العطاء:

3. 6. 1. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3. 6. 2. يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية للمؤسسات.

3. 6. 3. تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

3. 6. 4. في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية 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 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني INV@MOMRA.GOV.SA وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 3. كتابة الأسعار:

➤ يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

7. 3. 1. 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.

7. 3. 2. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

7. 3. 3. 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.

8. 3. مدة سريان العطاء:

➤ مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

9. 3. الضمان:

9. 3. 1. يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا تقل قيمته عن (25%) 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، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتמיד عند الحاجة.

9. 3. 2. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

3. 10. موعِد الإفراج عن الضمان:

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

3. 11. مستندات العطاء:

➤ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

3. 11. 1. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

3. 11. 2. توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3. 11. 3. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

3. 11. 4. خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3. 9 أعلاه).

3. 11. 5. كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبها.

3. 11. 6. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.



كراسة الشروط ومواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

3. 12. سرية المعلومات:

➤ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى الأمانة.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1. 4. دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2. 4. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

3. 4. معاينة العقار:

➤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

➤ ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص منطقة العقار والأعمال المتعلقة بها.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1. 5. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

➤ يجوز للأمانة 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 وملزماً لجميع المتنافسين.

2. 5. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

3. 5. سحب العطاء:

➤ لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4. 5. 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، 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.

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1. 6. الترسية والتعاقد:

1. 1. 6. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

2. 1. 6. يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

3. 1. 6. يجوز للأمانة 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.

2. 6. تسليم الموقع:

1. 2. 6. يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

2. 2. 6. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7- الاشتراطات العامة

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



7. الاشتراطات العامة

7. 1. توصيل الخدمات للموقع

➤ يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء — صرف — تغذية مياه - طرق — أو تجهيزات تلزم تشغيل المشروع... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة إذا تطلب الأمر، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

7. 2. البرنامج الزمني للتنفيذ:

➤ يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

7. 3. الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

➤ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

7. 4. تنفيذ الأعمال:

➤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مهمة كشك سيارة 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.

7. 5. مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

7. 5. 1. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



7. 5. 2. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

7. 5. 3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

7. 5. 4. توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

7. 5. 5. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

7. 5. 6. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

7. 5. 7. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

7. 6. حق الأمانة في الإشراف:

7. 6. 1. للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكماسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. 6. 2. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. 6. 3. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.



كماسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 6. 4. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

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 الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات والمخططات المعتمدة.

7. 8. استخدام العقار للغرض المخصص له:

➤ لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

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 الأمانة والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف، على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

7. 10. 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

7. 11. سداد الضريبة المضافة:

➤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بمشى المروج



سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

7. 12. متطلبات السلامة والأمن:

➤ يلتزم المستثمر بما يلي:

7. 12. 1. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
7. 12. 2. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
7. 12. 3. إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
7. 12. 4. وضع لوحات ارشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
7. 12. 5. إعداد خطة مواجهة لحالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء الأفراد أثناء الحوادث، واستخدام معدات الطوارئ، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
7. 12. 6. تطبيق اشتراطات الامن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
7. 12. 7. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

7. 13. إلغاء العقد للمصلحة العامة:

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



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

7. 14. تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

7. 14. 1. قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7. 14. 2. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7. 15. أحكام عامة:

7. 15. 1. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

7. 15. 2. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7. 15. 3. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

7. 15. 4. تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29هـ.

7. 15. 5. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 15. 6. يلتزم المستثمر بكافة الشروط والمواصفات والالتزامات الواردة بمستندات عقد المشروع والموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بشروط ومواصفات العقد وهذه المستندات هي:

7. 15. 6. 1. وثيقة العقد الأساسية.

7. 15. 6. 2. كراسة الشروط والمواصفات.

7. 15. 6. 3. المخططات والرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

7. 15. 6. 4. خطاب قبول العرض والترسية



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

8- الاشتراطات الخاصة

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



الاشتراطات الخاصة

7. 16. مدة العقد:

➤ مدة العقد (7) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

7. 17. فترة التجهيز والانشاء:

➤ يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والانشاء يتم فسخ العقد.

7. 18. النشاط الاستثماري المسموح به:

➤ النشاط الاستثماري هو مبنى قائم .

7. 19. استبدال المواقع بمواقع بديلة:

➤ يحق للأمانة استبدال الموقع المحدد بكماسة الشروط والمواصفات بموقع بديل في الحالات الآتية:

7. 19. 1. إجراء تنظيم أو صيانة للمواقع.

7. 19. 2. تعذر توصيل الخدمات للموقع

7. 19. 3. في كل الحالات يلتزم المستثمر بالنقل الى الموقع البديل ويتحمل كافة تكاليف النقل كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح المواقع السابقة لضمان حسن المظهر.

7. 20. حدود مزاولة النشاط:

➤ يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم المنتجات داخل الأكشاك ويمنع منعاً باتاً من مزاولة النشاط خارج الأكشاك.

كماسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



7. 21. وضع لوحة على الكشك:

➤ يلتزم المستثمر بوضع لوحة على الكشك مبينا عليها رقم المشروع، واسم المستثمر، ويجب على المستثمر أن ينسق مع الأمانة، فيما يخص تصميم اللوحة، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

7. 22. المنطقة المحيطة بالكشك:

➤ يلتزم المستثمر بعدم استخدام الكشك، أو الأرصفة والمناطق المحيطة بها بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارج الكشك.

7. 23. اشتراطات التشغيل:

7. 23. 1. تشغيل المبنى خلال الأوقات المعتمدة فقط.

7. 24. المسؤولية عن المخالفات:

➤ المستثمر مسئول مسؤولية تامة أمام الجهات المختصة عما ينتج من مخالفات أثناء تشغيل المشروع.

7. 25. الصيانة:

7. 25. 1. يلتزم المستثمر بالمحافظة على الكشك وعدم حدوث تشوهات البصرية.

7. 25. 2. يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية للمبنى، وجميع أجزائه، وأدواته، وكافة تجهيزاته من كهرباء وتكييف وتركيبات صحية ومعدات وأنظمة السلامة، وذلك باستعمال الطرق الفنية السليمة المحددة لكل منها.

7. 25. 3. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات المنفذة.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 26. الالتزام باشتراطات لوائح البلدية:

➤ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات واللوائح الواردة فيما يخص المشروع وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

7. 27. اللوحات الإرشادية:

➤ يلتزم المستثمر بتوفير لوحات إرشادية داخل الموقع، وينطبق عليها ما ورد بالاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.

7. 28. المسئولية عن الحوادث:

➤ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.

7. 29. الاشتراطات الصحية:

7. 29. 1. يلتزم المستثمر في تشغيله للنشاط بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها، وتداولها، وحفظها.

7. 29. 2. الالتزام باشتراطات السلامة الغذائية الصادرة من الجهة المختصة.

7. 29. 3. توفير مصدر مياه صالح للاستخدام.

7. 29. 4. وجود نظام صرف صحي معتمد أو خزانات نظامية.

7. 29. 5. توفير حاويات نفايات مغلقة وتنظيفها بشكل دوري.

7. 29. 6. الالتزام بالزي الصحي للعاملين وشهادات الفحص الطبي.

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



7. 30. شروط النظافة:

7. 30. 1. يلتزم المستثمر العناية بنظافة المبنى، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
7. 30. 2. يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة باتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام، وإعداد وتجهيز الأغذية، وبحيث تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
7. 30. 3. تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك، أو بواسطة المتعهد.

7. 31. العاملون:

➤ يجب على المستثمر أن يلتزم بما يلي:

7. 31. 1. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
7. 31. 2. تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
7. 31. 3. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
7. 31. 4. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
7. 31. 5. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وبعد لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخط.

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



7. 31. 6. أن يكون جميع العاملين حسنى المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.

7. 31. 7. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.

7. 31. 8. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.

7. 31. 9. الامتناع نهائياً عن التدخين أثناء العمل.

7. 31. 10. يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتداول الأغذية.

7. 31. 11. يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

9- الاشتراطات الفنية

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



الاشتراطات الفنية

7. 32. كود البناء السعودي ودليل اشتراطات وأنظمة البناء:

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

7. 33. الاشتراطات التنظيمية:

7. 33. 1. يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع، وهي:

7. 33. 2. الارتفاع المسموح به (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

7. 33. 3. نسب البناء (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

7. 33. 4. ارتدادات البناء على الشوارع المحيطة (حسب الاشتراطات الفنية البلدية) وعلى المجاورين (حسب الاشتراطات الفنية البلدية)

7. 34. اعتماد التصميم الابتدائي:

➤ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي متخصص ومؤهل لأعمال التصميم وأعمال الاشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون اجراء اى تعديلات عليها الا بموافقة خطية من الأمانة.

7. 35. اشتراطات التصميم والإنشاء:

➤ يجب أن يتوافر في اشتراطات التصميم والإنشاء ما يلي:

7. 35. 1. الالتزام بالأبعاد المعتمدة من الجهة المختصة وعدم تجاوز الارتفاعات المسموح بها.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 35. 2. يجب أن يكون الكشك إضافة معمارية جمالية متناسقة مع المنظر العام للمكان الذي يبنى فيه.

7. 35. 3. يجب ألا يزيد ارتفاع الكشك عن 3,5 متر ولا يقل عن 2,5 متر.

7. 35. 4. يجب أن يكون للكشك (2 شباك) شباكين خدمة على الأقل، أحدهما لخدمة السيارات، والآخر لخدمة الأفراد، على ألا تقل المسافة بينهما عن مترين مقاسة على محيط الكشك.

7. 35. 5. يجب أن يجهز الكشك بالإضاءة والأضواء واللوحات الإعلانية التي تدل عليه من مسافة بعيدة.

7. 36. اشتراطات التجهيز:

7. 36. 1. يتم تجهيز المبنى من الداخل بما يتناسب مع الأنشطة المقرر مزاولتها وأن يتم ذلك بموافقة الجهات المعنية واخذ الموافقات على التصميم وكذلك المواد الداخلة في تنفيذ المشروع.

7. 37. اشتراطات الدفاع المدني:

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

7. 38. مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

7. 38. 1. مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC-201 للفئة (A2) من استخدامات المطاعم.

7. 38. 2. اعتماد جميع أعمال الاشراف على تنفيذ المباني طبقاً للمخططات المعتمدة وعمل الاختبارات الخاصة بضبط الجودة من قبل مكتب معتمد لدى الأمانة.

7. 38. 3. عدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالمبنى (ممرات مشاة - مسارات مخصصة للدرجات الهوائية - مسارات السيارات - غيرها) ورجوع الشيء لأصله حال حدوث أي تلفيات.

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



7. 38. 4. ضرورة الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة بالكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية.

7. 39. الاشتراطات الكهربائية:

7. 39. 1. يجب أن تصمم جميع الأعمال الكهربائية طبقاً للمواصفات الصادرة عن الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس أو أية مواصفات عالمية معتمدة.

7. 39. 2. يجب اعتبار درجة حرارة الجو المحيطة (50 درجة مئوية) وذلك في حسابات تصميم الأعمال الكهربائية للكابلات وأجهزة الحماية.

7. 39. 3. يجب أن تكون جميع مستويات الإضاءة مناسبة مع أماكن الاستخدام وحسب المواصفات العالمية.

7. 39. 4. يجب تأريض جميع التوصيلات والأجهزة الكهربائية ولوحات التوزيع وكذلك تأريض جميع الأعمدة والدعائم المعدنية.

7. 39. 5. يجب وصف نظام الحماية الأرضي ومكوناته ومواصفات المواد المستخدمة وذكر المقاومة المسموح بها لمجموعة التأريض.

7. 39. 6. يجب ذكر المعلومات الخاصة بطريقة التسليك وأية معلومات إضافية أخرى عن لوحات التوزيع (جداول رموز مع ذكر تفاصيل أية تركيبات خاصة).



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

10-المرفقات (الملاحق)



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

المرفقات "الملاحق"

40.7. نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

معالي أمين منطقة عسير:

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة أبها بغرض استثماره في إقامة وإدارة وتشغيل وصيانة مبنى قائم في ممشى المروج من خلال المنافسة.

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

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

() ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل 25% من قيمة الأجرة السنوية وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

..... العنوان

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

..... العنوان

الاسم

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفى بممشى المروج





الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 41. المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



صورة جوية

بطاقة وصف:
تشغيل وصيانة كافيه ومطعم لمبنى قائم
رقم القطعة (بدون) رقم المخطط بدون

الموقع: ممشى المروج الجديد
إحداثيات الموقع

point	EASTING	NORTHING
1	241027.61	2016126.14

مساحة الموقع = 220 م²
مدة العقد : 07 سنوات

QR Code



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 42. نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	14 / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم أمين منطقة عسير التوقيع - صورة لملف العقار	



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 43. إقرار من المستثمر

➤ يقر المستثمر بما يلي:

7. 43. 1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
7. 43. 2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
7. 43. 2. 1. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ
7. 43. 2. 2. لائحة..... الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
7. 43. 3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة نافية للجهالة.

التوقيع

الختم



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

7. 44. نموذج العقد

رقم العقد

تاريخ العقد

عقد تأجير

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

1 - أسم الأمانة / البلدية: ومقرها: ويمثلها في
التوقيع على هذا العقد: بصفته: طرف أول العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

2 - أسم المستثمر: رقم
الهوية: صادرة من: بتاريخ / / شركة /
مؤسسة: سجل تجاري
رقم صادرة من: بتاريخ / / ويمثلها في التوقيع
على هذا العقد: بصفته: وينوب عنه في التوقيع:
..... بالتفويض رقم طرف ثاني العنوان:
..... هاتف: فاكس: ص.ب:
..... المدينة: الرمز البريدي: البريد الإلكتروني:

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم في / / القاضي بقبول
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.	
الموقع	هو الأرض المملوكة للأمانة والمحدد أماكنها في هذا العقد.
العقار	هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع	هو المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

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 مكملّة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد: كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني. 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			
موقع العقار	المدينة	الحي	رقم المخطط
	الشارع		رقم العقار
حدود العقار		(حسب الكروكي المرفق)	
	شمالا	جنوبا	شرقا
	بطول	بطول	بطول
مساحة العقار	مساحة المباني		عدد الادوار
			نوع البناء
ويكون موقع العقار حسب الكروكي المرفق بكراسة الشروط والمواصفات			
المادة الرابعة : الغرض من العقد			
الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإقامة وإدارة وتشغيل وصيانة..... ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.			



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

المادة الخامسة :	مدة العقد
مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.	
المادة السادسة :	فترة التجهيز والإنشاء
يعطى المستثمر فترة () () للتجهيز والإنشاء وهي تعادل () من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.	
المادة السابعة :	الإيجار السنوي
الإيجار السنوي للعقار ريال () ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.	
المادة الثامنة :	التزامات المستثمر
يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي: الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل واستهلاك الخدمات للموقع. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة ومن الجهات ذات العلاقة. تطبيق اللوائح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والمرتبطة بالنشاط. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.	
المادة التاسعة :	الرقابة على تنفيذ العقد

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



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 218 في 1422/8/6هـ — والتعميم الوزاري رقم 4/5367/ وف في 1423/1/25هـ. وللأمانة 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: إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها. 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، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها. إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج

المادة الرابعة عشر :	إلغاء العقد
يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون 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، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، 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 40152 في 1441/6/29هـ.	
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.	
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 والمكاتبات 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 ولي التوفيق،،،

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

كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج



الطرف الأول

الطرف الثاني



كراسة الشروط والمواصفات تشغيل وصيانة مبنى قائم مطعم وكوفي بممشى المروج