

## كراسة الشروط والمواصفات

لمزايدة تأجير موقع لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري  
وترفيهي بمحافظة العارضة دوار الشلال.



## فهرس المحتويات

٤	- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....
٥	٥..... بـ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....
٦	٦..... جـ- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.....
٧	٧..... ١- مقدمة.....
٨	٨..... ٢ وصف العقار.....
٩	٩..... ٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.....
٩	٩..... ٣-١ من يحق له دخول المزايدة:.....
٩	٩..... ٣-٢ لغة العطاء:.....
٩	٩..... ٣-٣ مكان تقديم العطاءات:.....
٩	٩..... ٣-٤ موعد فتح المظاريف:.....
١٠	١٠..... ٣-٥ تقديم العطاء:.....
١٠	١٠..... ٣-٦ كتابة الأسعار:.....
١١	١١..... ٣-٧ مدة سريان العطاء:.....
١١	١١..... ٣-٨ الضمان:.....
١١	١١..... ٣-٩ موعد الإفراج عن الضمان :.....
١٢	١٢..... ٣-١٠ مستندات العطاء:.....
١٢	١٢..... ٣-١١ سرية المعلومات:.....
١٣	١٣..... ٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....
١٣	١٣..... ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة.....
١٣	١٣..... ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....
١٣	١٣..... ٤-٣ معالجة العقار:.....
١٣	١٣..... ٥- ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....
١٣	١٣..... ٥-١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:.....
١٣	١٣..... ٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:.....
١٣	١٣..... ٥-٣ سحب العطاء:.....
١٣	١٣..... ٥-٤ تعديل العطاء:.....
١٣	١٣..... ٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:.....
١٤	١٤..... ٦- الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع.....
١٤	١٤..... ٦-١ الترسية وال التعاقد:.....
١٤	١٤..... ٦-٢ تسلیم الموقع:.....
١٥	١٥..... ٧- الالشتراطات العامة.....
١٥	١٥..... ٧-١ توصیل الخدمات للموقع:.....
١٥	١٥..... ٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:.....
١٥	١٥..... ٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....
١٥	١٥..... ٧-٤ تنفيذ الأعمال:.....
١٦	١٦..... ٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....
١٦	١٦..... ٧-٦ حق للأمانة / البلدية في الإشراف:.....
١٧	١٧..... ٧-٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....

١٦.	٧-٨ استخدام العقار للغرض المخصص له :
١٧.	٧-٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:
١٧.	٧-١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:
١٧.	٧-١١ متطلبات السلامة والأمن:
١٨.	٧-١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:
١٨.	٧-١٣ تسليم الموقع للأمانة / البلدية بعد انتهاء مدة العقد:
١٨.	٧-١٤ أحكام عامة:
٢٠.	<b>٨- الاشتراطات الخاصة</b>
٢٠.	٨-١ مدة العقد:
٢٠.	٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:
٢٠.	٨-٣ التجهيزات :
٢٠.	٨-٤ النشاط الاستثماري المسوح به :
٢٠.	٨-٥ الالتزام بالاشتراطات الصحية :
٢١.	٨-٦ إشتراطات النظافة :
٢١.	٨-٧ اشتراطات التشغيل والصيانة :
٢١.	٨-٨ نظام السعودية :
٢١.	٨-٩ مواقف السيارات :
٢١.	٨-١٠ الالتزام بإشتراطات ولوائح البلدية:
٢١.	٨-١١ العاملون بالمشروع :
٢٢.	٨-١٢ الغرامات والجزاءات :
٢٢.	٨-١٣ القيمة المضافة :
٢٣.	<b>٩- الاشتراطات الفنية</b>
٢٣.	٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٢٣.	٩-٢ اشتراطات التصميم والإنشاء:
٢٣.	٩-٣ اشتراطات المواد المستخدمة في البناء:
٢٤.	٩-٤ التوصيلات الكهربائية :
٢٤.	٩-٥ المورد المائي:
٢٤.	٩-٦ دورات المياه:
٢٥.	٩-٧ الصرف الصحي:
٢٥.	٩-٨ إشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:
٢٦.	<b>١٠-١ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)</b>
٢٧.	<b>١٠-٢ التصميم المقترن للموقع</b>
٢٨.	<b>١٠-٣ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٧)</b>
٢٩.	<b>١٠-٤ إقرار من المستثمر</b>

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

يتبع مراقبة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa "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 إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م	هل مختوم؟	هل مرافق؟
نموذج العطاء موقع من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع	1		
توقيع رسمي موافق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	2		
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية التوقيع.	3		
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	4		
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	5		
صورة الهوية الشخصية للمستثمر	6		
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.	7		
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر).	8		
صورة من شهادة الركaka والدخل سارية المفعول.	9		
صورة من شهادة اشتراك الغرفة التجارية سارية المفعول.	10		
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.	11		
صورة شهادة تحقيق النسبة النظمانية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية).	12		
وثيقة تثبت التأهيل لمنافسة المشروع.	13		

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

#### **بـ- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات**

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

جـ- الجدول الزمني المتوقع لـإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	اليـان
	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 للأمانة / البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدد للأمانة / البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار للأمانة / البلدية للمستثمر براجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، 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 (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري وترفيهي بمحافظة العارضة دوار الشلال).

وفقاً لتفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب للأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاحتياجات 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 أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق التالية:

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

ادارة الاستثمار - بلدية محافظة العارضة.

ص.ب: (١٢٦٦) تليفون: (٠١٧٣٢٩٠٠٠) فاكس: (٠١٧٣٣٢١٧٠٥٠)

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

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

أمانة منطقة جازان  
بلدية محافظة العارضة

## ٢- وصف العقار

نوع النشاط	(إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري وترفيهي بمحافظة العارضة دوار الشلال).
مطاعم	
غرف فندقية	
جلسات خارجية	
أكشاك	
ألعاب أطفال	مكونات النشاط
محافظة العارضة	موقع العقار
محافظة العارضة	المدينة
حسب الكروكي المرفق في الكراسة صـ ٢٨	حدود العقار
أرض	نوع العقار
حسب الكروكي المرفق	المساحة الإجمالية

### 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 عطائه 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 يعيّن الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وأشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.

### 3-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 1-3 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للشركات والمؤسسات والأفراد والمستثمرين أصحاب العلامات التجارية المميزة الدخول على هذه المزايدة ما عدا المنوعين من التعامل نظاماً أو يحكم قضائياً حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة / البلدية استبعاد المستثمرين من يثبت أن عليهم مستحقات ومتاخرات للأمانة / البلدية أو من يثبت تعسرهم، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والاسكان والموافقة على استبعاده.

يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

١/٣

#### 2-3 لغة العطاء:

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

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 المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

٣/٣

#### 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 وأسم 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 ٩٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني 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: (٠١٧٣٢١٧٥٠) .  
البريد الإلكتروني: alardah@jazan.sa

#### ٤-موعد فتح المظاريف:

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

#### ٥-تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد 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 بالأتي:

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

- 

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوضيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بخطمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً 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 ايجار 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.

- 

#### ٦-كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها،

٦/١-٣

أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

- 

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

٦/٢-٣

لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد

٦/٣-٣

بالحروف والأرقام، والتوضيع عليه وختمه.

### ٧- 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 تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### ٨- الضمان:

يجب أن يقدم 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.

### ٩- موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ١٠- مستندات العطاء:

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

### ١١- آلية التقييم الفني للعروض:

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

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

### ١٢-٣ سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة تتمتع بكمال 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 .

## ٤ - واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

### ٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

### ٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

### ٤-٣ 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 واحتياطات ونظام البناء بالمنطقة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاها، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة 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 نفقةه الخاصة.

## ٥ - ما يحق للأمانة / البلدية المستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١- إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة / البلدية بعدأخذ 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزاماً 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 المفاوضة مع المتنافسين.

### ٢- 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 بتأجيل كتابة.

### ٣- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بعد تقديم عطائه بسحب عطائه قبل الموعด المحدد لفتح المظاريف.

### ٤- تعديل العطاء:

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

### ٥- حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق لمن لم يحضر الجلسة أن يعترض عما ورد بها.

## ٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١- الترسية والتعاقد:

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

٢- 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 ويتحقق للأمانة / البلدية مصادرة الضمان.

٣- يتحقق 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.

٤/١

٤/٢

٤/٣

٥- تسليم الموقع:

٦- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى للأمانة / البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

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

٦/١

٦/٢

٨- بلدية محافظة العارضة

## ٧- الاشتراطات العامة

### ١- توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢- البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

٣/١-٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من للأمانة / البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٣/٢-٧ 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.

### ٤- تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة الإنشاء إلى مقاول لديه أعمال مشابهة إنشائياً. كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي 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 والإنسانية والصحية الخاصة بالمشروع وتقديم تصور وتقدير كامل وشامل عن المشروع من حيث العناصر والمواصفات والرسومات وكافة الأعمال المتعلقة بالمشروع.

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

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي 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 والمقترنات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاء المشورة الفنية، والتي تساعد على إتمام العمل علىوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة.

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

للأمانة/ البلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات

٦/١-٧

والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات للأمانة / البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط

٦/٢-٧

والمواصفات والمخططات المعتمدة.

لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة للأمانة / البلدية، وفي حالة الموافقة

٦/٣-٧

يعين 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 مسؤوليّهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

•

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

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض 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 ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة، يتمأخذ موافقة صاحب الصلاحية قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

#### 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 تقاديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

#### 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 إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- في حالة تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة 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.

#### 11- متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو البيئة الأعمالي، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المروية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

١١/٤-٧ 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 للأمانة / البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠١٤هـ وتعديلاته.

الالتزام باستخدام غواصين تجاريين مرخصين للأعمال التجارية المتعلقة بالمشروع من إنشاءات تحت البحر أو لأنشطة المساعدة للمشروع.

#### ١٢-٧ 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.

#### ١٣-٧ تسليم الموقع للأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم للأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعده 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.

#### ١٤-٧ أحكام عامة:

جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة/البلدية بمجرد تقديمها. التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

ليس مقدم العطاء الحق في الرجوع إلى للأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ.

الالتزام بتعييم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم ٥٨١٢٨ في ١٢/٤/١٤٣٢هـ المشار فيه إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة

العامة للدفاع المدني / وجميع الجهات الأخرى تزويـد الامانـات والبلديـات والمـكاتب الاستـشارـية والهـندـسـية بـمعـايـير الـبـنـاءـ التي تتـطلـبـهاـ وـذـلـكـ لـضـمـانـ سـرـعةـ اـعـتـمـادـ سـرـعةـ تـلـكـ المـخـطـطـاتـ وـاـصـدـارـ الرـخـصـ كـمـاـ اـشـيـرـ إـلـىـ خـطـابـ مـعـالـيـ مدـبـرـ عامـ الدـفـاعـ المـدـنـيـ رقمـ ٦٥٥٨ـ وـتـارـيخـ ١٤٣٢ـ/٧ـ/٢ـ وـمـشـفـوـعـةـ بـيـانـ بـالـأـنـظـمـةـ وـالـلـوـائـحـ المـعـتـمـدةـ التيـ تـتـطلـبـهاـ الـادـارـةـ الـعـامـةـ لـلـدـفـاعـ المـدـنـيـ عـلـىـ قـرـصـ مـدـمـجـ (cd)ـ لـاعـتـمـادـ المـخـطـطـاتـ السـكـنـيـةـ وـالتـجـارـيـةـ .

الالتزام بتعيم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ هـ بتاريخ ١٤١٢٥/١٢/٢٦ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقييسات والجودة رقم ١٤٣٥/٧/٣٠ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافـة استهـلاـكـ الطـاـقةـ لـلمـكـيـفـاتـ)ـ (المـواـصـفـةـ رقمـ ٢٠١/٢٨٥٦ـ الخـاصـةـ بـقـيـمـ معـاـلـمـ الـاـنـتـقـالـ الحرـارـيـ لـلـمـبـانـيـ السـكـنـيـ)ـ (المـواـصـفـةـ رقمـ ٢٠١٤٧٣ـ الخـاصـةـ بـالـأـدـوـاتـ الصـحـيـةـ الخـزـفـيـةـ -ـ المـراـحـيـضـ الغـرـبـيـةـ)ـ .

الالتزام بالتعيم رقم ١/٧٥٦ عـتـارـيخـ ١٤٠٤ـ/٥ـ/٤ـ القـاضـيـ بـتـامـينـ عـقـودـ اـشـرافـ عـلـىـ المـبـانـيـ منـ قـبـلـ مـكـاتـبـ هـنـدـسـيةـ عـلـىـ المـشـارـيعـ الـكـبـيرـةـ الـيـ تـتـطلـبـ اـشـرافـاـ مـباـشـراـ وـدـقـيقـاـ مـنـ قـبـلـ مـهـنـدـسـ مـخـصـصـ لـضـمـانـ سـلـامـةـ بـنـاءـهـاـ .

الالتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم ٢٨٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص الواقع الاستثماري والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على للأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد ."

الاشتراطات البلدية للمباني والمجمعات الترفيهية الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان.

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

١٤/٧-٧

١٤/٧-٧

١٤/٨-٧

١٤/٩-٧

١٤/١٠-٧

١٤/١١-٧

## ٨- الاشتراطات الخاصة

١- مدة العقد:

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

## ٢- فترة التجهيز والإنشاء:

مدة التجهيز: يمنع المستثمر فترة (٩٠%) 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.

## ٣- التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:-

- ٨/٣/١ توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصيص ثلاثة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم وينع منعاً باتا الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٨/٣/٢ أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمومتراً) 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 توفر عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد منه عن ١٢٠ لترًا.
- ٨/٣/٥ توفر 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 لاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتا استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكادميوم والأنتيمون.
- ٨/٣/٧ استخدام المواد والأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء وينع استخدام مواد الديزل.

## ٤- النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري وترفيهي بمحافظة العارضة دوار الشلال)

- ١. ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.
- ٢. يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز وتقديم الوجبات داخل المقهى وكوفي شوب، وينع منعاً باتا مزاولة النشاط خارج حدود المقهى وكوفي شوب:

## ٥- الالتزام بالاشتراطات الصحية:

يلتزم المستثمر في تشغيله للمقهى وكوفي شوب بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان المتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمهما، وتدالياها، وحفظها.

تطبيق لواح وزارة الصحة المحدثة وتحديثاتها فيما يتعلق ب(COVID-19). وفايروس كورونا المتحور.

## ٦- اشتراطات النظافة:

يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام المقهى وكوفي شوب، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.

- ٨/٧/١ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة بتباعد قواعد الصحة في أماكن الاستلام.  
العناية بنظافة دورات المياه ومعاسل الأيدي وتطهيرها يومياً.  
٨/٧/٢ تجميع النفايات والتخلص منها أولاً بأول في الأماكن المخصصة لذلك أو بواسطة معهد إن وجد.

#### 7- اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يلتزم المستثمر بما يلي:-  
٨/٧/٣ إجراء صيانة دورية للمبني ومراقبته بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.  
٨/٧/٤ تنظيف وتعقيم خزان المياه بصفة دورية باستخدام محلول الكلور.  
٨/٧/٥ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط وتمديدات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عن رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.

#### 8- نظام السعودية:

يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة بتطبيق القرار الوزاري رقم ٦٤٩١٤ /م/س في ١٤٢٦/٤/١٥ هـ الخاص بنظام تعين السعوديين بالمؤسسات الخاصة.

#### 9- مواقف السيارات:

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

#### 10- الالتزام باشتراطات لواحة 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 الشئون 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 ثبتت خلوهم من الأمراض المعدية.  
٢. حصول جميع العاملين على شهادات صحية ثبتت تلقهم لقاح (COVID 19)  
٣. تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.  
٤. إبعاد أي عامل ظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالفته لمريض مصاب بمرض معدى.  
٥. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.  
٦. أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتاكيد 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 تفيد تدريتهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية لتناول 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 تفرضها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ٢١٨/٦/٢٣، أو أي تحديات وأنظمة ذات صلة.

٨/١٢/٢ في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٥/٥، هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٣/١٢ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٤٤٣/٣/١٢ 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 تحديات وأنظمة ذات صلة.

#### ٨-١٣ نسبة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي 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.

## ٩- الاشتراطات الفنية

#### ١- كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

#### ٢- 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 للمبني بسهولة انسياط كافة مراحل العمل، وذلك بتقسيم المقهى وكوفي شوب إلى أقسام مختلفة.

٩/٢/١/٢ يكون البناء حالياً 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 الألuminium أو الألياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً لنظام 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 والحرفر، وتصمم بمبيل 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 الموكبيت.
- ٩/٢/٤/١ تدهن جدران الصالة بطلاء زيتى فاتح اللون أو ما يماثله من حيث الجودة أو المظهر.
- ٩/٢/٤/٢ تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والغسل واستلام المواد الأولية والأماكن التي تتضاعف منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف.
- ٩/٢/٤/٣ تكون الروابي 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.
- ٩/٢/٤/٤ يمنع منعاً باتاً استخدام الأسفف المعلقة الصناعية أو الخشبية في أقسام التحضير والغسيل المستودعات، ويسمح بها في أسقف صالة الطعام.
- ٩/٢/٤/٥ الأبواب والنواذن.
- ٩/٢/٦/١ تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- ٩/٢/٦/٢ تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على تغلق ذاتياً بإحكام.
- ٩/٢/٦/٣ تكون النوافذ من الألمنيوم 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 تطلى بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون، أو الألمنيوم والزجاج.

#### ٩/٢/٧ الإضاءة.

- ٩/٢/٧/١ تكون الإضاءة جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط لا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- ٩/٢/٧/٢ 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 تكيف المطبخ لضمان عدم انتقال الروائح لصالة الطعام.

#### ٣- التوصيات 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 التوصيات الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية المقررة.
- ٩/٣/٥ تكون لوحة التوزيع الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتاريس تحنجاً لخارط الصعق الكهربائي.
- ٩/٣/٦ تزود الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتاريس تحنجاً لخارط الصعق الكهربائي.
- ٩/٣/٧ تكون وحدات الإضاءة المستخدمة ضد تسرب الأتربة والأبخرة وضد الانفجار.
- ٩/٣/٨ يتم فصل دوائر الإنارة عن دوائر المأخذ الكهربائية العادية (الأحمال حتى ١٥ أمبير) وماخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على تكون دوائر القوى مستقلة.

#### ٤- المورد المائي:

يجب أن يكون المورد المائيًّاً متوفّراً في الأشتراطات التالية:

**٩/٤/١** تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحيًا، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، صالح للاستهلاك الأدمني بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.

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

#### ٥- دورات المياه:

**٩/٥/١** 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.

**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 بعيدًا عن مكان إعداد وتجهيز الطعام ولا يفتح عليه مباشرة.

**٩/٥/٤** يجب فصل المرحاض عن مجاصل الأيدي، وأن يكون لكل مرحاض باب خاص به.

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

#### ٦- الصرف الصحي:

يجب توافر الأشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:

**٩/٦/١** يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببيارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومية صرف المقهى وكوفي شوب، على يكون خزان الصرف بعيدًا 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 (ببيارة) تحت أرضية المقهى وكوفي شوب، أو مبنيه وإنما يجب أن يكون خارج المبنى ويتم تفريغه 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 أكواخ مراحيض بداخل المقهى وكوفي شوب.

**٩/٦/٥** يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومجاصل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المقهى وكوفي شوب مباشرة.

**٩/٦/٦** يكون مستوى أرضية المقهى وكوفي شوب أعلى من منسوب مستوى الشارع مع عدم وجود غرف تفتيس على ذات الرصيف بجوار أو أمام أحد أبوابه لتجنب الطفح ومنع التلوث.

#### ٧- اشتراطات الأمن والسلامة:

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

## ١٠-٦ نموذج عطاء يقدم في منافسة بالطرف المختوم (نموذج ٦)

حفظه الله.

سعادة رئيس بلدية العارضة

إشارة إلى إعلانكم بمنصة فرص بتاريخ / / ١٤٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في محافظة العارضة بغرض (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تجاري وترفيهي بمحافظة العارضة دوار الشلال).

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

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بإيجار سنوي شامل القيمة المضافة ( ) ريال وتجدون ( ) برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات. والتعهد بالالتزام بي لوائح وشروط إنشاء وتشغيل الكافيهات والمطاعم القائمة والمستقبلية

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

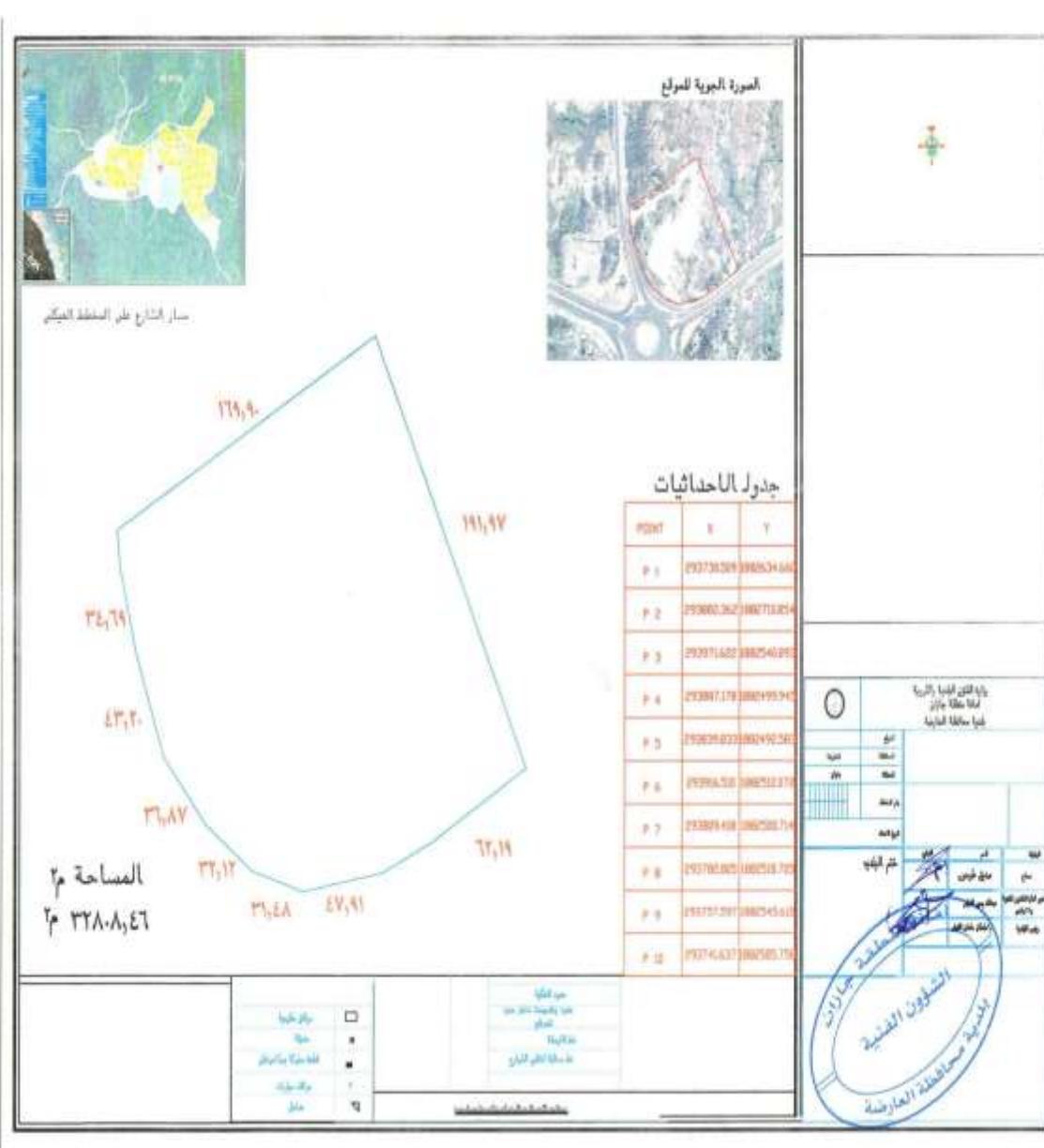
العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

10-2 الموقعي كروكي



## 10-4 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. 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).
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

و تاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ

أمانة منطقة جازان  
التوقيع

الختم

بلدية محافظة العارضة