



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات

الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

# كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب سيار

المساحة التقريبية للموقع (٣٢ م<sup>٢</sup>)

رقم المنافسة ( ..... ) لعام ١٤٤٧ هـ.

يقدم المستثمر عطاءه في المنافسة بإحدى الطرق الآتية:

١- عن طريق الموقع الإلكتروني [furas.momah.gov.sa](http://furas.momah.gov.sa)

٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"

٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية مع ضرورة تقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (١٩٩٠٤٠)



## فهرس محتوى الكراسة:

الصفحة	المحتويات	م
0	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٨	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقسة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	ج
٩	مقدمة	١
١١	وصف الموقع	٢
١٣	اشتراطات دخول المناقسة والتقديم	٣
١٤	من يحق له دخول المناقسة	١,٣
١٤	لغة العطاء	٢,٣
١٤	تقديم العطاء	٣,٣
١٤	موعد تقديم العطاءات	٤,٣
١٤	موعد فتح المظاريف	٥,٣
١٥	سرية المعلومات	٦,٣
١٥	كتابة الأسعار	٧,٣
١٥	مدة سريان العطاء	٨,٣
١٥	الضمان	٩,٣
١٥	موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٠,٣
١٥	مستندات العطاء	١١,٣
١٧	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٨	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١,٤
١٨	الاستفسار حول بيانات المناقسة	٢,٤
١٩	معاينة الموقع	٣,٤
١٩	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
٢٠	إلغاء المناقسة وتعديل الشروط والمواصفات	١,٥
٢٠	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢,٥
٢٠	سحب العطاء	٣,٥
٢٠	تعديل العطاء	٤,٥
٢٠	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
٢١	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	الترسية والتعاقد	١,٦
٢١	تسليم الموقع	٢,٦
٢٣	الاشتراطات العامة	٧
٢٤	توصيل الخدمات للموقع	١,٧
٢٤	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢,٧
٢٤	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٣,٧



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

٢٤	تنفيذ الأعمال	٤,٧
٢٤	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
٢٥	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٦,٧
٢٥	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
٢٥	استخدام الموقع للغرض المخصص له	٨,٧
٢٥	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٩,٧
٢٦	موعد سداد الأجرة السنوية	١٠,٧
٢٦	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	١١,٧
٢٦	ضريبة القيمة المضافة	١٢,٧
٢٦	فسخ العقد	١٣,٧
٢٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٤,٧
٢٦	تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد	١٥,٧
٢٧	أحكام عامة	١٦,٧
٢٨	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٩	مدة العقد	١,٨
٢٩	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
٢٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٣,٨
٢٩	متطلبات الترخيص	٤,٨
٢٩	متطلبات تجهيز الموقع	٥,٨
٢٩	متطلبات المظهر العام للواجهة	٦,٨
٣٠	متطلبات المداخل في المباني الجديدة	٧,٨
٣٠	شفاطات المطابخ التجارية	٨,٨
٣٠	الشفافات	٩,٨
٣١	التجهيزات	١٠,٨
٣١	حدود مزاولة النشاط	١١,٨
٣١	المنطقة المحيطة بالكوفي شوب	١٢,٨
٣٢	الإرتدادات	١٣,٨
٣٢	الاشتراطات الصحية والبلدية	١٤,٨
٣٢	اشتراطات النظافة	١٥,٨
٣٢	متطلبات إدارة مكافحة الآفات	١٦,٨
٣٣	المتطلبات الخاصة بمعلومات سلامة الغذاء	١٧,٨
٣٣	متطلبات سياسة الإبلاغ	١٨,٨
٣٣	اشتراطات التشغيل والصيانة	١٩,٨
٣٥	الالتزام باللوائح	٢٠,٨
٣٥	مسار السيارات	٢١,٨
٣٥	متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة	٢٢,٨
٣٥	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٢٣,٨



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

٣٥	الغرامات والجزاءات	٢٤,٨
٣٦	متطلبات وضع لوحات على الكوفي شوب	٢٥,٨
٣٦	العاملون بالمشروع	٢٦,٨
٣٧	المسؤولية عن حوادث العمل	٢٧,٨
٣٧	الاشتراطات الأمنية	٢٨,٨
٣٨	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>٩</b>
٣٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١,٩
٣٩	أعمال مطلوبة من المستثمر	٢,٩
٣٩	الاشتراطات التنظيمية	٣,٩
٣٩	اشتراطات المبنى	٤,٩
٤٢	اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف	٥,٩
٤٢	متطلبات الأمان والسلامة	٦,٩
٤٢	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٧,٩
٤٣	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	٨,٩
٤٣	متطلبات التخطيط للطوارئ	٩,٩
٤٣	متطلبات أنظمة الحماية من الحريق	١٠,٩
٤٣	متطلبات التحكم في النفايات	١١,٩
٤٤	متطلبات التخزين	١٢,٩
٤٤	متطلبات الدفع الإلكتروني	١٣,٩
٤٤	تأمين إسعافات أولية	١٤,٩
٤٤	اشتراطات الدفاع المدني	١٥,٩
٤٤	متطلبات المواد الخطرة	١٦,٩
٤٥	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٧,٩
٤٦	<b>المرفقات</b>	<b>١٠</b>
٤٧	نموذج العطاء	١,١٠
٤٨	المخطط العام للموقع (كارت الوصف - كروكي للموقع)	٢,١٠
٥٠	نموذج محضر تسليم الموقع	٣,١٠
٥١	إقرار من المستثمر	٤,١٠
٥٢	نموذج العقد (عقد الإيجار)	٥,١٠



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

## 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) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل في ظرف مغلق - 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.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء من المستثمر.		
٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة).		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٤	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٥	خطاب ضمان من 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. وقابلاً للتجديد عند الحاجة.		
٦	صورة من السجل التجاري ساري المفعول.		
٧	صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.		
٨	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودية).		
١٢	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
١٣	صور شهادات الخبرة الخاصة في مجال المطاعم والكافيهات.		
١٤	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص.		
١٥	الرقم الضريبي للشركة / المؤسسة.		

### ملحوظة:

يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان البنكي أقل من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير إسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



أمانة المنطقة الشرقية  
وكانه البلديات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المصطلح	التعريف
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية
البلدية	شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحها التنفيذية.
الجهة المشرفة	أي وزارة أو هيئة أو مؤسسة حكومية أو إدارة مسؤولة عن تطبيق أحكام معينة.
الجهات ذات العلاقة	الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
SFDA	الهيئة العامة للغذاء والدواء.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرض) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
المشروع	هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (هو إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب سيار والمراد إقامته من المستثمر بالموقع المحدد).
العقار	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة الإلكترونية عن طريق منصة (فرض).
الكوفي شوب سيار للسيارات	هو المكان الذي يتم فيه إعداد المشروبات والوجبات وتقديمها عبر نافذة الخدمة المخصصة للسيارات.
المنشأة الغذائية	أي كيان نظامي يقوم بعمل يتعلق بتداول الغذاء خلال مراحل السلسلة الغذائية.
محلات الوجبات السريعة	هو مكان يقوم بتقديم الوجبات الغذائية التي يمكن إعدادها بسرعة وسهولة كوجبة سريعة، وتستهلك طازجة داخل أو خارج المحل.
المدخن	منشأة عمودي الأساس يحتوي على عمود أو أكثر من أعمدة المداخن، لغرض حمل المنتجات الغازية للاحتراق والهواء من جهاز حرق الوقود إلى الهواء الخارجي. مدخنة مبنية بالمصنع: مدخنة مسجلة ومسامة، تتألف من مكونات مصنوعة في المصنع، ومجمعة في المنشأة وفق تعليمات الشركة وشروط الإدراج. مدخنة بالبناء الطوبوي: مدخنة مشيدة في المنشأة تتألف من وحدات بناء صلبة أو الطوب الطيني أو الحجارة أو الخرسانة. مدخنة معدنية: مدخنة من المعدن شيدت في المنشأة.
الغذاء	كل ما هو معد للاستهلاك الأدمي، سواء أكان خاماً، أم طازجاً، أم مصنعاً، أم شبه مصنع، ويعد في حكم الغذاء أي مادة تدخل في تصنيع الغذاء أو تحضيره أو معالجته.
صحة الغذاء	التدابير والشروط اللازمة للتحكم في المخاطر وضمان صلاحية الأغذية للاستهلاك الأدمي، مع مراعاة الاستخدام المقصود منها، وتشمل جميع التدابير الواجب اتخاذها لضمان سلامة الغذاء وصحته.
نظام إدارة سلامة الغذاء	هو مواصفة قياسية عالمية وضعت لضمان سلامة الغذاء وخلوه من الملوثات عبر السلسلة الغذائية (من المزرعة وحتى مائدة المستهلك) ويعتبر أحد المعايير الدولية لنظم إدارة سلامة الغذاء (FSMS) ويجب على المنشأة الغذائية الالتزام به وذلك بمراقبة نقاط التحكم الحرجة وتحليلها والسيطرة عليها عند إعداد وتجهيز الغذاء لتقديم غذاء سليم وآمن.
الأغذية ذات المخاطر العالية	تلك الأطعمة (مثل: اللحوم والدواجن والأطعمة البحرية ومنتجات الحليب والبيض والحساء والشوربات والخضار المطبوخة)، التي تتطلب سيطرة على درجة حرارتها، لأنها قد تدعم النمو السريع للبكتيريا الممرضة، وتكون معايير السيطرة إما بالتبريد أو بالتسخين، والتي تتطلب أن تبقى هذه المنتجات على درجة حرارة (10) درجة مئوية أو أعلى، أو على درجة حرارة (0) درجات مئوية أو أدنى.
مدة صلاحية المنتج	هي الفترة الزمنية التي يحتفظ المنتج فيها بصفاته الأساسية ويظل حتى نهايتها مستساغاً ومقبولاً وطالبا للاستهلاك الأدمي وفق الظروف المحددة للتعبئة والنقل والتخزين.
موظف تداول الأغذية	أي شخص يتعامل بشكل مباشر أو غير مباشر مع الأغذية المعبأة أو غير المعبأة أو مع المعدات أو الأدوات الغذائية أو مع الأسطح الملامسة للأغذية وبذلك يكون مطالباً بالامتثال لتطبيق شروط سلامة الغذاء.
الأغذية غير المطهوه	المواد الغذائية أو المكونات التي تستلزم الغسل أو الطهي قبل أن تصبح آمنة للأكل مثل اللحوم والأسماك ولحوم الطرائد والدواجن النيئة والخضراوات غير المغسولة.



الأغذية الجاهزة للأكل	أي غذاء (يشمل المشروبات) والتي تستهلك وهي في صفتها الخام أو أي غذاء يتم عادة تناوله أو تصنيعه أو طبخه أو تجهيزه يمكن استخدامه بدون عمليات إضافية ويكون جاهز للاستهلاك وقد تكون هذه الوجبات مبردة أو مجمدة.
المياه الصالحة للشرب	المياه التي تستوفي الاشتراطات التشريعية من حيث صلاحيتها للشرب واستخدامها في تحضير الأغذية، وتكون عديمة اللون وذالية من الشوائب والروائح ومسببات الأمراض، ومتوافقة مع الأنظمة والتعليمات الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
البسترة	أحد أشكال المعالجة الحرارية التي تقتل معظم وليس كل مسببات الأمراض والكائنات الحية الدقيقة المسببة لفساد الأغذية الموجودة في الحليب وأغذية أخرى على سبيل المثال، وتصل درجة حرارة الحليب خلال عملية البسترة الشائعة إلى ٧٢ درجة مئوية لمدة ١٥ ثانية على الأقل.
نقاط التحكم الحرجة	نقاط معينة في العملية يمكن أن يؤدي عدم التحكم في المخاطر التي تنطوي عليها إلى حدوث خطر غير مقبول يتمثل في الإصابة بالتسمم الغذائي أو التعرض لإصابة بسبب الأغذية.
المرض المعدي	هي الأمراض التي يمكن أن تنتقل من شخص إلى آخر، وينص النظام على وجوب إبلاغ الجهة المحلية بأمراض معينة من فئة "الأمراض التي يجب الإبلاغ بها"، ومنها التسمم الغذائي.
الأغذية غير الصالحة للاستهلاك	هي الأغذية الفاسدة أو السامة أو التي تحتوي على مواد غريبة غير مخصصة على الإطلاق، ولا يجوز عرض الأغذية غير الصالحة للاستهلاك وغير الآمنة للبيع، حسبما ينص عليه النظام.
التلوث	وجود مصدر خطر يصل للغذاء أو يتكون داخله، ويشمل المواد غير المرغوب فيها، أو الكائنات الحية الدقيقة الممرضة أو المسببة للفساد، أو أي مواد أخرى قد تؤثر في سلامة ومأمونية الغذاء.
التنظيف	إزالة بقايا الأغذية والأوساخ المرئية وجزيئات الأغذية ومخلفاتها من الأسطح والمعدات والتركيبات باستخدام الماء الساخن والمنظفات والطاقة (مثل الغسل بالفرشاة).
التطهير	خفض الكائنات الدقيقة الموجودة بالبيئة إلى المستوي الذي لا يضر بسلامة الأغذية أو صلاحيتها وذلك باستخدام المواد الكيميائية أو الطرق الفيزيائية.
المستفيدين	شخص ذو صفة طبيعية أو اعتبارية يرغب في الحصول على الخدمات أو المنتجات المقدمة من المنشأة.
كود البناء السعودي	هو مجموعة الاشتراطات والمتطلبات من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة والصحة العامة.
نسبة البناء	النسبة المئوية لنتائج قسمة مساحة الحد الأقصى المسموح البناء عليه بالدور الأرضي بالمتر المربع على مساحة الموقع الإجمالية بالمتر المربع بعد التنظيم.
الإرتدادات	هي المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الإرتداد من بداية حد الملكية.
متطلبات التنظيم المكاني	الاشتراطات البلدية التي توضح الإرتدادات والإرتفاعات ونسبة البناء ومواقف السيارات، والأسوار، ونحوها.
مساحة الموقع	المساحة الكلية لأي قطعة أرض والمحصورة داخل حدودها.
الكود العمراني	هو مجموعة الضوابط التفصيلية والاشتراطات لتنظيم الشكل العمراني للمباني، وربطها بمحيطها العام من خلال هوية محددة، تساهم في رفع مستوى البيئة العمرانية وتحقق أعلى درجات التوازن بين الإنسان والمباني والبيئة.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهئية السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.
اللوائح الفنية	وثائق إلزامية تصف خصائص الغذاء أو طرق إنتاجه وتصنيعه، والتعليمات المنظمة لذلك، بما فيها المصطلحات أو الرموز أو التعبئة أو البيانات الإيضاحية، أو البطاقة الخاصة بالمنتج، أو طريقة إنتاجه.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الأمانة / البلدية لشخص ذي صفة طبيعية أو اعتبارية لبناء أو فتح محل لأي نشاط على موقع معين وفق الشروط المحددة في النظام ونظام البلديات والقرى واللوائح المتعلقة به ويشمل الترخيص التجاري والترخيص الانشائي.
الرمز الإلكتروني الموحد	خدمة رقمية يقدمها المركز السعودي للأعمال بالكامل مع الجهات الحكومية المعنية، تتيح وصول المستهلكين والمراقبين للبيانات الرئيسية المحدثة للمنشآت الاقتصادية، عبر رمز الاستجابة السريعة (QR-Code).
مواد منخفضة الخطورة	هي المواد غير القابلة للاشتعال مثل : مواد البناء والأجهزة والمواد الخام غير القابلة للاشتعال حسب كود البناء السعودي (٢٠١ SBC).
الشخص ذو الإعاقة	كل شخص مصاب بقدور كلي أو جزئي بشكل مستقر في قدراته الجسمية، أو الحسية، أو العقلية أو التواصلية أو التعليمية أو النفسية، إلى المدى الذي يقلل من إمكانية تلبية متطلباته العادية في ظروف أمثاله من ذوي الإعاقة.
بطاقة النشاط	البيانات التعريفية المختصرة لنشاط الأيزك (رقم، النشاط، اسم النشاط، الوصف التفصيلي للنشاط) مع بيان أهم الاشتراطات المكانيّة والخاصة لممارسة النشاط ومسمى لائحة الاشتراط التي تنظم ممارسة النشاط، والتي تمكن المستفيد من الحصول على أهم البيانات لممارسة النشاط.
الصرف الصحي	المخلفات المائية الصادرة من المنشأة التي تسير إلى نظام الصرف الصحي المركزي.
حاويات ذات درجة نقاوة آمنة لملامسة الغذاء	حاويات مصنوعة من مادة مناسبة لملامسة الأغذية بصورة مياشرة، ولها طبقة طلاء نهائية ملساء وغير مسامية يمكن تنظيفها بسهولة، ويجب أن تكون متينة ومانعة للتسرب وقابلة لإحكام غلقها أو تغطيتها.
الوعاء	نوع من أنواع الحاويات يستخدم لجمع النفايات داخل المنشأة وتكون مصنوعة من البلاستيك أو المعدن أو غيرها.



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى:

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر.	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (يتم مراعاة التمديد).	موعد فتح المظاريف
	تحدده البلدية.	إعلان نتيجة المنافسة
	تحدده البلدية.	موعد الإخطار بالترسية
	خلال ثلاثون يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية.	موعد سداد أجرة السنوات التالية



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الرفيعة

## مقدمة





## 1 مقدمة:

ترغب بلدية الرفيعة في طرح فرصة استثمارية ضمن منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كوفي شوب سيار وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراجعتها عند تقديم عطاءهم لهذه المنافسة. وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- من خلال الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa)
- أو من خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الريفعة

## وصف الموقع





## ٢ وصف الموقع:

الأنشطة التجارية				نوع النشاط
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب سيار				مكونات النشاط
الرفيعة	البلدية	الرفيعة	المدينة	موقع العقار
-	المنطقة	-	الشارع	
-	رقم القطعة	-	رقم المخطط	
				باركود الموقع
٤٠٠م	بطول	مسطح أخضر	شمالاً	حدود العقار
٤٠٠م	بطول	مسطح أخضر	جنوباً	
٨٠٠م	بطول	فضاء	شرقاً	
٨٠٠م	بطول	شارع عرض ٣٠ م	غرباً	
أرض فضاء				نوع العقار
(٣٢م) (أثنان وثلاثون متراً مربعاً)				المساحة التقريبية للموقع
٢٧,٠٣٢٩٥٩٦٠	دائرة العرض	٤٧,٠٥٣٥٣٠٢٧٣	خط الطول	إحداثيات الموقع
حسب اللوائح والاشتراطات النظامية والتنظيمية والتخطيطية المعمول بها في المنطقة				الاشتراطات البنائية والتخطيطية

### بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة لنافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالاشتراطات المكانية والتخطيطية والتنظيمية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات والضوابط البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات وعلى كافة المؤثرات والعوامل والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الرفيعة

## اشتراطات دخول المنافسة والتقديم





### ٣ اشتراطات دخول المنافسة والتقديم:

#### ١,٣ من يحق له دخول المنافسة:

١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة مشاريع (المطاعم/ الكافيهات) التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل.

٢,١,٣ ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٣,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢,٣ لغة العطاء:

١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الإلتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### ٣,٣ تقديم العطاء:

١,٣,٣ تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة

الذكية "فرص" 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 هوائيه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٠٠٠٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني: [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٢,٣,٣ يتم تقديم أصل خطاب الضمان البنكي في ظرف مغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هوائيه ورقم الفاكس.

٣,٣,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والإلتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٤,٣,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٥,٣,٣ في حالة رفع البيانات وتقديم المرفقات على المنصة فإنه لا يمكن التعديل أو الإضافة عليها بعد ذلك.

#### ٤,٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة (فرص) الإلكترونية وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٥,٣ موعد فتح المظاريف:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص مع مراعاة التأجيل والتמיד.



### ٦,٣ سرية المعلومات:

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

### ٧,٣ كتابة الأسعار:

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

أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات. ١,٧,٣  
تدوين الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي. ٢,٧,٣  
لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه. ٣,٧,٣

### ٨,٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية 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.

### ٩,٣ الضمان:

يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتنديد عند الحاجة.

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان قدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ٢,٩,٣

### ١٠,٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

### ١١,٣ مستندات العطاء:

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

نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع. ١,١١,٣

كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لإلتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه. ٢,١١,٣

توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء. ٣,١١,٣

إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة. ٤,١١,٣



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

- ٥,١١,٣ صورة من السجل التجاري ساري المفعول تشمل الأنشطة المسموح بممارستها.
- ٦,١١,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١١,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ١٠/٣ أعلاه).
- ٨,١١,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- ٩,١١,٣ صورة من شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٠,١١,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١١,٣ تقديم شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (السعودة).
- ١٢,١١,٣ صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وصيانة وإدارة (المطاعم/ الكافيتريات).
- ١٣,١١,٣ صورة من إثبات العنوان الوطني للمنشأة صادر من البريد السعودي.
- ١٤,١١,٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- ١٥,١١,٣ يجب ان تكون جميع الوثائق المشار إليها في البند (١١,٣) سارية المفعول عند فتح العطاء.



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الرفيعة

## واجبات المستثمر قبل إعداد العرض





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

## ٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض:

### ١,٤ 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 الإلتزام بذلك يعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء.

### ٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء (المستثمر) الاستفسار من البلدية إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، وحيث يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني: [furas.momra.gov.sa](http://furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

### ٣,٤ معاينة الموقع:

١,٣,٤ على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع واشتراطاته ونظام البناء والأعمال المتعلقة به.

٢,٣,٤ 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.

٣,٣,٤ يجب على المستثمر معاينة الموقع على الطبيعة والشخص والوقوف عليه والتعرف عليه، وعليه إزالة الاشغالات على الموقع، وتمهيده على حسابه دون تحمل البلدية لأي تكاليف مهما كانت.

٤,٣,٤ المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز والزيادة حسب استلام الموقع على الطبيعة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الريفعة

# ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

## 0 ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

### 1,0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. 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 وفقاً للائحة التصرف بالعقارات البلدية.

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

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

### 2,0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

### 3,0 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4,0 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.

### 0,0 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق لمقدم العطاء (المستثمر) أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة التجهيزات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الريفعة

## الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





## 1 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

### 1,1 الترسية والتعاقد:

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

2,1,1 في حال تأخر المستثمر الذي رست عليه المنافسة عن مراجعة البلدية لإكمال إجراءات التعاقد أو التأخر على منصة فرص لإكمال إجراءات التعاقد لمدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان البنكي، ويجوز بموافقة الوزير ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها وفق أحكام المادة (٢٤) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية.

3,1,1 يجوز للبلدية 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.

4,1,1 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

0,1,1 في حال طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة إهلاك المباني وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ إنتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (وزير البلديات والإسكان حالياً) رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخول المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

### 2,1 تسليم الموقع:

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

2,2,1 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع لأكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم في بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل البلدية.



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الريفعة

## الاشتراطات العامة





## ٧ الاشتراطات العامة:

### ١,٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، وغيرها) وإن ذلك يكون تحت مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، على أن يتم التنسيق مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة لاستخراج كافة التراخيص اللازمة لتشغيل المشروع ولا يترتب على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

١,٣,٧ يلتزم المستثمر باعداد تصميم إبتدائي مقترح للمشروع بشكل كامل وإعداد دراسات التأثيرات المرورية المرتبطة بالموقع والطرق المحيطة، وذلك عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية مع أخذ كافة الموافقات من الأمانة / البلدية على التصميم المقدم قبل البدء في إنشاء وتنفيذ المشروع.

٢,٣,٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة، على سبيل المثال (وزارة التجارة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

### ٤,٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إقامة وتنفيذ مشروع الكوفي شوب السيار إلى مقاول يحمل شهادة انتساب من الهيئة السعودية للمقاولين ولديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، وأن يوقع معه عقد تنفيذ المشروع ويتم اعتماد هذا العقد من البلدية قبل تسليم المستثمر ترخيص البناء، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي إنجزها، كما يجب على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المشروع بعد مباشرته وتشغيله، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك إعمالاً لما ورد بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

### ٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- ١,٥,٧ الإشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- ٢,٥,٧ التنسيق والمتابعة مع المقاول وإعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.
- ٣,٥,٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- ٤,٥,٧ المتابعة المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- ٥,٥,٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل وإخطار المقاول والمستثمر خطياً عن أي مخالفات تحدث وطلب إزالتها.
- ٦,٥,٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- ٧,٥,٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- ٨,٥,٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف، على أن يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفر على المقاول.



## 1,7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- 1,7,1 للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى إتزامته بتنفيذ بنود العقد وإتزامته بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة / البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.
- 2,7,1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من إتزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3,7,1 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 4,7,1 لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم بعد اعتمادها إلا بعد موافقة الأمانة / البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخطط تفصيلي معدل يتم إتمامه من الأمانة / البلدية والحصول على الموافقة الخطية واستخراج التراخيص اللازمة.
- 0,7,1 يلتزم المستثمر بعد الإنتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسؤول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 1,7,1 يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من البلدية أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الإنتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.
- 7,7,1 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد يوضح فيه أعمال الإنشاءات التي تمت وخط سير العمل بالمشروع ومدى تطابقه بالجدول الزمني.

## 7,7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الإنتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة / البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع (الكوفي شوب السيار) ومطابقته لجميع المواصفات والاشتراطات.

## 8,7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة وفي حالة 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 الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠٢٢٤/١) وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

## 9,7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزويد البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بإنتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والبلدية.



## ١٠,٧ 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 سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما نصت عليه المادة السادسة والأربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤ هـ والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات أو تعاميم خاصه لاحقة.

## ١١,٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية بنسبة ( ١٠ % ) عشرة في المائة كل (٥) خمس سنوات من قيمة آخر أجرة سنوية.

## ١٢,٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سداها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سداها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بغطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

## ١٣,٧ فسخ العقد:

### يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقها في المطالبة بأي مستحقات في الحالات التالية:

- ١,١٣,٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢,١٣,٧ 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 البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- ٣,١٣,٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالإشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل.
- ٤,١٣,٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥,١٣,٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦,١٣,٧ إذا توفي المستثمر ولم يتقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال (٩٠) تسعون يوماً من تاريخ وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## ١٤,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يجوز للبلدية بعد موافقة وزير البلديات والإسكان إلغاء العقد، قبل إنتهاء مدة التأجير أو الاستثمار لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

## ١٥,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد إنتهاء مدة العقد:

١,١٥,٧ قبل إنتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حال تعذر إشعار المستثمر أو عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على كافة ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

- ٢,١٥,٧ يحق للبلدية تمديد العقد للمستثمر والبقاء في الموقع لفترة لا تزيد عن سنة تعاقدية لحين الإنتهاء من إعادة الطرح أو الترسية.
- ٣,١٥,٧ تؤول ملكية الموقع والمنشأة الثابتة والتجهيزات المقامة على العقار بعد إنتهاء مدة العقد إلى البلدية دون تعويض وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- أحكام عامة:** ١٦,٧
- ١,١٦,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.
- ٢,١٦,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٦,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- ٥,١٦,٧ يلتزم المستثمر بدفع أي رسوم يفرضها النظام أو تصدر بها أوامر سامية أو غيرها.
- ٦,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- ٧,١٦,٧ تخضع هذه المنافسة لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٦,٧ الإلتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٦٥٣١٣٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٩,١٦,٧ الإلتزام بدليل المداخل للأنشطة التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ.
- ١٠,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ١١,١٦,٧ الإلتزام بكافة الأنظمة والقرارات الحكومية التي لم تذكر في كراسة الشروط والمواصفات والتي لها صلة مباشرة وغير مباشرة بتنفيذ المشروع.
- ١٢,١٦,٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- ١٣,١٦,٧ الإلتزام بالأنظمة والتعليمات واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة العامة للغذاء والدواء، عند تحضير أي نوع من الأغذية.
- ١٤,١٦,٧ الإلتزام بتطبيق اشتراطات تداول الأغذية الجاهزة للأكل (SFDA.FD/GSO١٩٠٩).



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الريفعة

## الاشتراطات الخاصة





## ٨ الاشتراطات الخاصة:

### ١,٨ مدة العقد:

مدة العقد (١٠) (عشر سنوات) تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من البلدية للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطي وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن من ملاحقه.

### ٢,٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة تعادل (0%) خمسة في المائة من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بإنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة فترة التجهيز والإنشاء وفسخ العقد.

### ٣,٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كوفي شوب سيار حسب الاشتراطات الواردة بجدول مكونات النشاط بالكراسة ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### ٤,٨ متطلبات الترخيص:

تكون إجراءات الإصدار والتجديد والتعديل والإيقاف والإلغاء للترخيص وفق نظام إجراءات التراخيص البلدية ولأئحته التنفيذية.

٢,٤,٨ يجب الحصول على موافقة الدفاع المدني قبل إصدار الترخيص.

٣,٤,٨ يجب تقديم سجل تجاري ساري المفعول يحتوي على النشاط / الأنشطة المطلوب ترخيصها.

٤,٤,٨ يجب موافقة الجهة المشرفة على النشاط التجاري المطلوب ترخيصه - إن وجدت.

### ٥,٨ متطلبات تجهيز الموقع:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

١,٥,٨ إزالة الأشغالات من الموقع.

٢,٥,٨ نقل المخلفات وإزالة النفايات.

٣,٥,٨ عمل رفع مساحي للموقع من واقع الطبيعة عن طريق مكتب هندسي معتمد من الأمانة / البلدية.

٤,٥,٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من جميع الجهات المختصة والتي لها علاقة بكافة الأنشطة بالمشروع.

٥,٥,٨ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة به.

٦,٥,٨ الالتزام بنظام البناء بالنسبة للإرتدادات وعدد الأدوار ونسبة البناء للأدوار والدخول والخروج.

٧,٥,٨ يراعي في تصميم الواجهات بصورة عصرية جمالية مع الإلتزام بتوفير الخصوصية جهة المجاور السكني.

### ٦,٨ متطلبات المظهر العام للواجهة:

١,٦,٨ يجب تصميم ومعالجة واجهات المباني من خلال إزالة مظاهر التشوه البصري التي تسببها تمديدات المداخل.

٢,٦,٨ يجب وضع المداخل الخاصة بالمطاعم والمطابخ والمخازن والأنشطة الأخرى التي تتطلب وجود مداخل بعيداً عن الواجهات المطلية على الشوارع الرئيسية حفاظاً على المظهر العام للمبنى وللحد من مظاهر التشوه البصري.

٣,٦,٨ يلزم تطبيق متطلبات واشتراطات تنفيذ المداخل كما ورد في الباب الخامس من الكود السعودي





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الربيعة

الميكانيكي (SBC 0-1) والمتضمن أنظمة المداخل ومتطلباتها، والتهوية وأنظمة العادم بالمطابخ التجارية.

يجب مراعاة منسوب أسطح المباني المجاورة وضرورة توجيه المداخل بعد دراسة اتجاه الرياح السائدة بالمنطقة، وعدم تجاوز المداخل إرتفاع البناء بأكثر من (٢ م) مع تركيب أجهزة منقيات الهواء الكهرومغناطيسية. ٤,٦,٨

### متطلبات المداخل في المباني الجديدة: ٧,٨

يلزم تضمين متطلبات تركيب المداخل وتمديداتها ضمن التصاميم الهندسية للمبنى عند تقديم طلب إصدار رخصة البناء، بحيث يتم مراعاة عدم وضع المداخل على الواجهات المطلية على الشوارع والطرق الرئيسية، ويسمح بتمديدها على الواجهات الخلفية أو الواجهات الجانبية للمبنى (غير المطلية على الشوارع والطرق الرئيسية)، على أن يراعى في تصميمها التغطية المناسبة وذلك باحتوائها داخل كتل معمارية تتناسب مع التصميم العام للواجهة، وسهولة القيام بأعمال الصيانة والنظافة الدورية مع تركيب أجهزة منقيات الهواء الكهرومغناطيسية في المداخل بنظام تعويض الهواء النقي عن الهواء الخارج بما يناسب حجم العمل ونوع النشاط. ١,٧,٨

الأخذ في الاعتبار الأثر البصري في حال وضع المداخل على الواجهات الجانبية مما يؤثر على المنظر العام في حال كانت الواجهة تطل بشكل مباشر على الشوارع والطرق الرئيسية والفرعية. ٢,٧,٨

التقيد بالمواعيد التصميمية والكود العمراني للمنطقة الواقعة بها النشاط، وفي حال عدم وجود موجهات تصميمية وكود عمراني للمنطقة، يتم الالتزام بدليل المداخل للأنشطة التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٢/٠٦/١٤٤٥هـ بالإضافة إلى لائحة الاشتراطات الصحية للمطابخ والمطاعم ومن في حكمها. ٣,٧,٨

### شفاطات المطابخ التجارية: ٨,٨

يجب تصميم الشفاطات من النوع (أ) أو (ب) لتجميع وحصر أبخرة وبقايا الطبخ. ١,٨,٨

يجب تركيب غطاء من النوع (أ) أو من النوع (ب) فوق جميع أجهزة الطهي التجارية. ٢,٨,٨

في حال تجهيز أجهزة الطهي بأنظمة عادم بماسورة تصريف مدمجة، يجب أن تكون هذه الأجهزة وأنظمة العادم والتسمية الخاصة بها وفقاً للمواصفة (NFPA ٩٦). ٣,٨,٨

تعد المساحات التي توجد فيها أنظمة إعادة تدوير الطهي التجارية بمثابة مطابخ ويجب تهويتها، وعند تحديد مساحة الأرضية المراد تهويتها، يجب اعتبار كل جهاز فردي يشغل مساحة (٩٠٣) متر مربع على الأقل. ٤,٨,٨

تستثنى شفاطات العادم التجارية المبنية في المصنع والمدرجة حسب المواصفة (ULVI٠). ٥,٨,٨

### الشفاطات: ٩,٨

شفاطات من النوع (أ): يجب تركيب شفاطات نوع (أ) لأجهزة الطهي التي ينتج عنها الشحوم أو الدخان، سواء كانت متوسطة أو عالية التحمل ومكثفة التحمل، ويستثنى من ذلك الغطاء من النوع (أ) غير مطلوب لجهاز طهي كهربائي عندما يوفر جسم الفحص المعتمد وثائق تفيد بأن المخلفات السائلة في الجهاز تحتوي على (٥ مجم / ٣م) أو أقل من الدهون عندما تخضع لتدفق من (٢٣٦ / ٣م / ثانية) توافقاً مع المواصفة (ULVI٠B). ١,٩,٨

شفاطات من النوع (ب): يجب تركيب شفاطات من النوع (ب) فوق جميع الأجهزة التي تنتج منتجات الاحتراق ولا تنتج الشحم أو الدخان نتيجة لعملية الطهي، وأيضاً فوق غسالات الصحون والأجهزة التي تنتج الحرارة أو الرطوبة ولا تنتج الشحم أو الدخان الناتج عن عملية الطهي، باستثناء الحالات التي تدرج فيها أحمال الحرارة والرطوبة من هذه الأجهزة في تصميم نظام التدفئة والتهوية والتكييف (HVAC) أو في تصميم نظام إزالة منفصل. ٢,٩,٨

يجب تزويد المساحات التي تحتوي على أجهزة طهي لا تتطلب شفاطات من النوع (ب)، بعادم بمعدل ٣,٩,٨



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

- (٣,٥) لتر / ثانية / متر مربع، من أجل تحديد المساحة المطلوب تهويتها، يجب اعتبار كل جهاز فردي لا يتطلب تركيب غطاء من النوع (ب) أنه يشغل مساحة لا تقل عن (٣ م<sup>٢</sup>).
- ٤,٩,٨ حجم غطاء الشفط والموقع: يجب أن تتوافق الشفطات مع متطلبات البروز والمفاصل والطول، وذلك استناداً إلى نوع الغطاء
- ٥,٩,٨ قدرة الشفط يجب احتساب الكمية الصافية من الهواء المفرغ من خلال طرح تدفق الهواء الداخل مباشرة إلى تجويف الغطاء من معدل تدفق الشفط الكلي للغطاء. وعندما يتم استخدام أي مجموعة من أجهزة الطهي بأحجام مرتفعة ومتوسطة وخفيفة تحت غطاء واحد، يجب استخدام معدل الشفط الذي يتطلبه أعلى الأجهزة المعنية التي يغطيها كامل الغطاء.
- ٦,٩,٨ اختبار الأداء: يجب إجراء اختبار الأداء عند الإنتهاء وقبل الموافقة النهائية على تركيب نظام تهوية لأجهزة الطهي التجارية، يجب أن يتحقق الاختبار من معدل تدفق هواء الشفط، وتدفق الهواء المطلوب، والتشغيل السليم، ويجب على صاحب التصريح أن يوفر معدات الاختبار والأجهزة اللازمة لإجراء الاختبارات.

#### ١٠,٨ التجهيزات:

##### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,١٠,٨ توفير عدد مناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
- ٢,١٠,٨ أن تكون الثلجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترموتر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
- ٣,١٠,٨ يفضل أن تزود الثلجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
- ٤,١٠,٨ توفير عدد كاف ومناسب من السخانات.
- ٥,١٠,٨ توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق (٦٠سم) لكل (٥٠) متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتخزين.
- ٦,١٠,٨ تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام 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 والأتيمون.
- ٧,١٠,٨ الإلتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٦٥٣١٣٨/١) وتاريخ ١٥/١٠/١٤٤٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٨,١٠,٨ في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن (٥٠ سم)، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.
- ٩,١٠,٨ تبنى الأفران من الطوب الحراري، ولا تكون ملاصقة لجدران المباني السكنية المجاورة، وفي حالة تعذر ذلك يجب وضع مواد عازلة للحرارة مثل الفلين الطبيعي أو الصوف الزجاجي بين جدران الفرن والحوائط المجاورة.
- ١٠,١٠,٨ أعمال التشطيبات والديكورات التي قد يحتاجها الموقع وعلى نفقة المستثمر الخاصة ولا يحق له مطالبة البلدية بأي تعويضات.

#### ١١,٨ حدود مزاوله النشاط:

يلتزم المستثمر بإعداد وتجهيز الوجبات الغذائية والمشروبات داخل الكوفي شوب، ويمنع منعاً باتاً مزاوله النشاط خارجه أو في مسارات دخول وخروج السيارات.

#### ١٢,٨ المنطقة المحيطة بالكوفي شوب:

يلتزم المستثمر بعدم استخدام المنطقة المحيطة بالكوفي شوب (الأرصفت وممرات المشاة) بغرض الدعاية والإعلان، كما يلتزم بعدم وضع أي معروضات أو ثلاجات أو تخزين أي مواد خارجه.



### ١٣,٨ الإرتدادات:

يلتزم المستثمر بالمسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع، ويتم احتساب الإرتداد من بداية حد الملكية مع الإلتزام بتقديم تصميم مقترح للموقع (كروكي) يوضح المسار المخصص لخدمة السيارات وحركة الدخول والخروج لموقع الكوفي شوب، بحيث يجب ألا تعيق أو تربك حركة المرور أو سير المشاة لموقع الكوفي شوب المخصص لخدمة السيارات.

### ١٤,٨ الاشتراطات الصحية والبلدية:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,١٤,٨ الإلتزام بالاشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٦٥٣١٣٨/١) وتاريخ ١٥/١٠/١٤٤٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- ٢,١٤,٨ الإلتزام بالاشتراطات الصحية والتي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها وتداولها وحفظها.
- ٣,١٤,٨ يمنع إعادة تبريد أي أغذية أعيد تسخينها مرة أخرى.
- ٤,١٤,٨ يجب تجميد الأغذية المبردة أو الأغذية التي تركت لتبرد بعد طهيها بأسرع ما يمكن.
- ٥,١٤,٨ إذابة تجميد الأغذية في الثلجة.
- ٦,١٤,٨ استخدام إعداد إذابة التجميد في المايكروويف.
- ٧,١٤,٨ وضع الأغذية في حاوية بغطاء وتعرضها للمياه الجارية الباردة أو الثلجة.
- ٨,١٤,٨ يمكن إذابة تجميد الأغذية المعبأة المجمدة في درجة الحرارة المحيطة إذا كانت تعليمات الشركة المصنعة تسمح بذلك مثل المخبوزات، الفواكه، أو المكسرات المبشورة.

### ١٥,٨ اشتراطات النظافة:

- ١,١٥,٨ يلتزم المستثمر بالعناية بنظافة جميع أقسام الكوفي شوب، ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة، وأن يتم استخدام المنظفات الصناعية المناسبة.
- ٢,١٥,٨ يجب على المستثمر وضع الملصقات الإرشادية الخاصة بإتباع قواعد النظافة في أماكن الاستلام وإعداد وتجهيز المشروبات وبعيد تكون ظاهرة لجميع العاملين وبلغاتهم، وعليهم التقيد بها.
- ٣,١٥,٨ يجب على المستثمر المحافظة على نظافة الكوفي شوب وصيانتها بصفة دورية.
- ٤,١٥,٨ على المستثمر العمل على نقل النفايات والمخلفات بصفة مستمرة.
- ٥,١٥,٨ يجب معايرة كافة أدوات الفحص والرقابة التي تؤثر بشكل مباشر على جودة وسلامة المواد الغذائية في المنشأة بشكل دوري باستخدام مراجع معتمدة.
- ٦,١٥,٨ يجب أن تكون المعدات والأدوات من مواد آمنة لملامسة الغذاء، ومطابقة للمواصفات القياسية المعتمدة.
- ٧,١٥,٨ يجب تنظيف الثلجات وتطهيرها بانتظام.
- ٨,١٥,٨ يجب توفير معدات التنظيف والأدوات المنظفة والمطهرة المطابقة للمواصفات القياسية المعتمدة والمعادلة للاستخدام في مرافق تداول الأغذية.
- ٩,١٥,٨ يجب تنظيف منطقة التحضير وتطهيرها بعد تداول الأغذية غير المطهورة وقبل تحضير الأغذية الجاهزة للأكل.
- ١٠,١٥,٨ يجب دائما استخدام الكيماويات المنظفة المعادلة للاستخدام الصناعي (وليس المنزلي) وتخزينها في الأماكن المخصصة، وإعدادها وفقاً لتعليمات الشركة المصنعة.

### ١٦,٨ متطلبات إدارة مكافحة الآفات:

- ١,١٦,٨ يجب تركيب أجهزة مكافحة الحشرات والقوارض المصممة لاصطياد الحشرات أو الأجهزة التي تطرد الحشرات، يجب تحديد مواقعها بحيث لا تسقط الحشرات الميتة أو بقاياها في الأغذية المكشوفة أو



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

- المعدات، ويجب تنظيف مصائد الحشرات بصفة منتظمة أو عند امتلائها بالحشرات. في حال ثبوت الإصابة بالآفات، يجب اتخاذ الإجراءات التالية على يد متعهد في مكافحة الآفات: يجب التخلص من أي أغذية ملوثة بالآفات أو بكيمائيات مكافحة الآفات، ثم تنظيف جميع المناطق المصابة والمناطق المحيطة بها والملابس والمعدات وتطهيرها. يجب استخدام مبيدات القوارض والحشرات بطريقة لا تلوث الأغذية، فلا يجوز استخدامها في أثناء إنتاج الأغذية أو تحضيرها، كذلك يجب تغطية جميع الأغذية المكشوفة وحمايتها جيداً. يجب تخزين أي كيمائيات أو أدوات تستخدم في توزيع مبيدات الآفات بصورة آمنة بعيداً عن منطقة المطبخ، وعلى أن تخزن في عبواتها الاصلية. يمنع وجود الحيوانات - بما يشمل الحيوانات الأليفة - داخل أو بالقرب من مناطق تداول الأغذية.
- ٢,١٦,٨**
- 
- 
- ٣,١٦,٨**
- 
- ٤,١٦,٨**
- ١٧,٨ المتطلبات الخاصة بمعلومات سلامة الغذاء:**
- يجب احتفاظ المنشأة الغذائية بالوثائق التالية وإتاحتها للجهات الرقابية على الأغذية أو أخصائي سلامة الغذاء أو أي مسؤول مخول آخر.
- الشهادات الصحية لموظفي تداول الأغذية الصادرة من جهة معتمدة.
- يجب الاحتفاظ وتوفير المعلومات التالية:
- شهادة تحليل السعرات الحرارية من مختبر معتمد، أو الاكتفاء بوثيقة تحليل السعرات الحرارية المعدة داخل المنشأة حسب تعليمات الهيئة العامة للغذاء والدواء.
- أرقام الاتصال للجهات الحكومية المختصة في حالات الطوارئ.
- مكن أن تكون الوثائق مطبوعة أو مؤلفة من وثائق مطبوعة وإلكترونية في حال كانت المنشآت تستخدم حلولاً رقمية.
- ٣,١٧,٨**
- ١٨,٨ متطلبات سياسة الإبلاغ:**
- يجب على المنشأة الغذائية عند اكتشافها عدم سلامة الغذاء اتخاذ الإجراءات التالية، من دون الإخلال بالأنظمة واللوائح ذات الصلة:
- إبلاغ الجهات المختصة بالمشكلة، والتعاون في أي تحقيق.
- وقف استخدام الغذاء أو المكون إذا كان لا يزال تحت سيطرتها، ويتم عزله بشكل آمن يوضع ملصق عليه يحمل عبارة "غير صالح للاستهلاك" مع الاحتفاظ به بالطريقة المثلى الموضحة على المنتج، كما ويتم الاحتفاظ بالتفاصيل الكاملة لكمية المواد المتبقية من الدفعة المعيبة المشتراة - إن تم شراؤها - وكمية المواد المستخدمة.
- يجب أن تبلغ المنشأة الغذائية الجهات المختصة في حال إصابة أكثر من موظفين بالإسهال أو القي أثناء وجودهم في بيئة العمل.
- إذا كانت ثمة عدة شكاوى تتعلق بالغذاء نفسه، فيجب إيقاف بيعه.
- عند عزل أحد الأغذية أو المكونات يجب الاحتفاظ به لأغراض التحقيق والاختبار.
- ٤,١٨,٨**
- ١٩,٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:**
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة والمعدات والماكينات ... إلخ الموجودة بالكوفي شوب: الماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه.
- تراعى تعليمات التشغيل الخاصة بالجهة المنتجة للأدوات والمعدات التي تستخدم في المنشأة.
- عمل صيانة دورية للمبني من الداخل والأواني والمعدات، لضمان وجود بيئة آمنة لتقديم الوجبات الغذائية.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٤,١٩,٨**



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

يلزم عمل برنامج صيانة وقائية لشبكة تمديدات المياه والصرف الصحي والكهرباء والغاز.	٥,١٩,٨
يجب على المنشأة ضمان سلامة المنتج، والتأكيد على عدم تعرضه للمخاطر أثناء عمليات الصيانة، وتسجيل التدابير الخاصة بالصيانة وحفظها.	٦,١٩,٨
يجب توثيق عمليات المعايرة، واعتمادها مع تحديد مواعيد المعايرة القادمة، بالإضافة إلى تمييز وتعليم الأدوات والأجهزة.	٧,١٩,٨
إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.	٨,١٩,٨
تنظيف وتعقيم خزان المياه (إن وجد) بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.	٩,١٩,٨
العناية بنظافة المبنى بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها، والمحافظة المستمرة على نظافة المبنى.	١٠,١٩,٨
العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات.	١١,١٩,٨
تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.	١٢,١٩,٨
التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لمكان التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.	١٣,١٩,٨
أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه إن وجد أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية والتأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.	١٤,١٩,٨
أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية.	١٥,١٩,٨
أن يكون خزان مياه معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل، من ضرورة صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.	١٦,١٩,٨
يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي.	١٧,١٩,٨
تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.	١٨,١٩,٨
أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة، ويجب عدم تركها مفتوحة.	١٩,١٩,٨
أن تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز الأطعمة والمشروبات وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ومن مواد غير قابلة للصدأ.	٢٠,١٩,٨
توفير العدد المناسب من الثلجات لحفظ المواد الغذائية سواء الأولية أو المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة بالتبريد أو التجميد وتخزين ونقل المواد الغذائية تحت ظروف تمنع تلوثها أو فسادها أو تلف العبوات وأن ترص بطريقة منتظمة وغير مكدسة لتسهيل عملية المراقبة.	٢١,١٩,٨
توفير مراوح الشفط في أماكن تحضير الطعام بالعدد والحجم المناسبين.	٢٢,١٩,٨
تحفظ الأدوات والأطباق والأواني بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الإغلاق.	٢٣,١٩,٨
تستخدم الأكواب (الكاسات) الورقية أو الزجاجية في الشرب.	٢٤,١٩,٨
توفير الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين.	٢٥,١٩,٨
تستخدم الأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود.	٢٦,١٩,٨
أن تزود بالعدد من الأرفف المعدنية (مدهونة بطلاء مناسب لمنع ظهور الصدأ) على أن يكون رف يرتفع عن سطح الأرض بمقدار (٢٠ سم) على الأقل.	٢٧,١٩,٨
تنظيف وتطهير وتعقيم المعدات والأدوات والمباني لتوفير بيئة صحية آمنة، وتنظيف وتخزين جميع أدوات التنظيف بصورة سليمة بعد الاستخدام.	٢٨,١٩,٨
تُغسل وتُجفف الأواني والأوعية بين الاستخدامين أو عند الاقتضاء، وتخزن في وضع مقلوب في الخزائن المخصصة لهذا الغرض، على أن يتم شطفها قبل الاستخدام مباشرة.	٢٩,١٩,٨
عدم فتح أبواب الثلجات والمجمدات أثناء انقطاع الطاقة.	٣٠,١٩,٨
التخلص من كل الأغذية المبردة التي تعرضت لدرجة حرارة تتجاوز (٤) درجة مئوية لأكثر من ساعتين، وفي	٣١,١٩,٨



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

- حال ظهور أي علامات ذوبان على الأغذية المجمدة يجب استخدامها على الفور أو التخلص منها.
- ٣٢,١٩,٨ عند استلام الأغذية المجمدة يجب ألا تتجاوز درجة حرارتها (١٨-) درجة مئوية، وإذا لم تكن درجات الحرارة ضمن النطاق المحدد، فيجب رفض التوريدات.
- ٣٣,١٩,٨ عند استلام الأغذية المبردة يجب ألا تتجاوز درجة حرارتها (٤) درجات مئوية، ويجب على المنشأة الغذائية التحقق من توريدات الأغذية للتأكد من عدم خروجها عن نطاق درجات الحرارة المحدد، ورفض أي أغذية غير مطابقة.
- ٣٤,١٩,٨ يجب إجراء فحوصات درجة الحرارة للأغذية ذات المخاطر العالية عند وصولها باستخدام مقياس درجة الحرارة الذي لا يلامس الأغذية أو مسبار نظيف ومطهر لقياس درجة الحرارة، وتسجيلها والاحتفاظ بالوثائق التي تثبت الالتزام بها.
- ٣٥,١٩,٨ يجب أن تكون جميع المنتجات الغذائية والادوات والمعدات المستخدمة في المنشآت الغذائية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٣٦,١٩,٨ يجب أن تكون اللحوم الطازجة الواردة للكوفي شوب مذبوحة بأحد المسالخ النظامية ومختومة بالختم المعتمد للمسلخ.
- ٣٧,١٩,٨ لتجنب خطر التلوث بالمواد الغريبة، يجب على المنشأة الغذائية التأكد من عدم تأثر سلامة الغذاء في أثناء عمليات الصيانة، وعند الحاجة إلى إجراء صيانة فورية يمكن أن تسفر عن خطر تلوث الأغذية التي يجري إنتاجها، يجب التوقف عن إنتاج أي أغذية في المنطقة حتى إتمام المهمة وتنظيف المنطقة جيداً.
- ٢٠,٨ الالتزام باللوائح:**
- ١,٢٠,٨ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط.
- ٢,٢٠,٨ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- ٢١,٨ مسار السيارات:**
- يلتزم المستثمر الذي ترسو عليه المنافسة أن يقدم الرسومات والتصاميم الجيومترية والحركة المرورية من مكتب هندسي معتمد لدى الإدارة العامة لهندسة النقل والمرور لاعتماد مسار السيارات قبل البدء بالتنفيذ ونسخة للبلدية المختصة.
- ٢٢,٨ متطلبات الأشخاص ذوي العلاقة:**
- يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان (حفظه الله) لأبحاث الإعاقة.
- ٢٣,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:**
- على المستثمر تقديم دراسة مرورية شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الشوارع المحيطة وتكون معدة من قبل مكتب هندسي مصنف من الوزارة في مجال العمل المناسب، لتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الزيارات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية والجهات ذات العلاقة.
- ٢٤,٨ الغرامات والجزاءات:**
- في حال 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 ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ،



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

والقرار الوزاري رقم (٤٦٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١١/٢٠/١٤٤٦ هـ - المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات ، كما يحق للبلدية فيما لم يرد فيه نص في لأئحة الغرامات والجزاءات تقدير الغرامة على حسب المخالفة.

### ٢٥,٨ متطلبات وضع لوحات على الكوفي شوب:

- ١,٢٥,٨ يلتزم المستثمر بتطبيق كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- ٢,٢٥,٨ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المحل على أن تستوفي الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية مع ضرورة أخذ موافقة البلدية.
- ٣,٢٥,٨ على المستثمر أثناء التنفيذ تكسيه المشروع من الخارج بسور قابل للإزالة وتركيب اللوحات التعريفية بالمشروع لتحسين المشهد الحضري للمدينة.
- ٤,٢٥,٨ التقيد بالكود العمراني وفي حال عدم وجوده فيتم الإلتزام باشتراطات اللوحات التجارية الصادرة من الوزارة.
- ٥,٢٥,٨ يجب وضع لوحة بجوار الكوفي شوب توضح أوقات العمل الرسمية.
- ٦,٢٥,٨ وضع ملصق (QR) في واجهة الكوفي شوب يوضح بيانات الرخصة.
- ٧,٢٥,٨ يجب وضع ملصق توفير وسائل الدفع الالكتروني في واجهة البوابة الخارجية.
- ٨,٢٥,٨ يجب تركيب لوحة يعلن فيها جميع أسعار الخدمات المقدمة وتكون في منطقة الاستقبال، أو تكون مقرونة بقائمة الطلبات "Menu".
- ٩,٢٥,٨ يجب تركيب لوحة توضح أرقام البلاغات والطوارئ.

### ٢٦,٨ العاملون بالمشروع:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١,٢٦,٨ حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية، تحصين جميع العاملين ضد التيفود والحمى الشوكية ، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
- ٢,٢٦,٨ إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
- ٣,٢٦,٨ إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لدية.
- ٤,٢٦,٨ 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.
- ٥,٢٦,٨ أن يكون جميع العاملين حسني المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم وغسل أيديهم بالمطهرات المصرح باستخدامها قبل تحضير المشروبات أو تجهيز الاطعمة وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
- ٦,٢٦,٨ إرتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويفضل أن يكون الزي من اللون الأبيض، وحفظه في أماكن خاصة.
- ٧,٢٦,٨ إرتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الاطعمة.
- ٨,٢٦,٨ يجب الامتناع عن التدخين أثناء العمل.
- ٩,٢٦,٨ تقيد جميع العاملين بالمحافظة على النظافة الشخصية.
- ١٠,٢٦,٨ عدم استخدام الكوفي شوب للسكن.
- ١١,٢٦,٨ يجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة تفيد تدريبهم على قواعد الاشتراطات والممارسات الصحية



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الربيعة

لتداول الأغذية، يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطر على الصحة العامة.

- ١٢,٢٦,٨ يجب أن يكون كل العاملين في تداول الأغذية في صحة جيدة.
- ١٣,٢٦,٨ يجب غسل الأيدي وتغيير القفازات بعد تداول اللحوم أو الدواجن.
- ١٤,٢٦,٨ يجب ألا يعود العاملين في تداول الأغذية المصابون بأمراض تنتقل عن طريق الأغذية إلى العمل إلا بعد اختفاء أعراض المرض تماماً، أو بعد انتهاء الاجازة المرضية الصادرة من الجهة المختصة.
- ١٥,٢٦,٨ يجب ارتداء الكمامة لتغطية الأنف والفم في أماكن معالجة الأغذية.
- ١٦,٢٦,٨ يجب تغطية شعر الراس والذراعين بإحكام، للعاملين في إعداد وتحضير الأغذية.

#### ٢٧,٨ المسؤولية عن حوادث العمل:

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 إلتزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ٢٨,٨ الاشتراطات الأمنية:

١,٢٨,٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية والصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ، وأي قرارات ذات صلة.





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الريفعة

## الاشتراطات الفنية





## ٩ الاشتراطات الفنية:

### ١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

الإلتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية الموضحة أدناه، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات القياسية السعودية. الإلتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على تنفيذ المشروع (كوفي شوب سيار) التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب هندسية ومقاولين معتمدين لدى الوزارة.

### ٢,٩ أعمال مطلوبة من المستثمر:

١,٢,٩ مراجعة البلدية لاستلام الموقع على الطبيعة وتحديد حدوده الخارجية بواسطة مسامير وبتر على الطبيعة قبل البدء في التنفيذ حسب المخطط المعتمد المرفق.

٢,٢,٩ تثبيت البتر الخرسانية للقطع بموجب المخطط وذلك عن طريق المستثمر وذلك بإشراف البلدية.

٣,٢,٩ يتحمل المستثمر أتعاب الاستشاري المستحقة عن تبيير قطعة الأرض.

٤,٢,٩ القيام بأعمال تمهيد القطعة وسفلة وإنارة ورمف الشوارع المحيطة بالقطعة حسب المواصفات الفنية وإشراف البلدية.

٥,٢,٩ على المستثمر الذي تتم ترسية العطاء عليه التعاقد مع مكتب استشاري متخصص ومعتمد لدى البلدية وذلك لإعداد مخططات هندسية تنفيذية للموقع وأية مباني أخرى ملحق بها وفق أحدث المعايير الهندسية واعتمادها من الجهة المختصة بالبلدية.

٦,٢,٩ التقييد بأنظمة البناء المعتمدة من حيث الإرتفاعات والإرتدادات لمثل هذا النشاط.

٧,٢,٩ يتم تصميم وتنفيذ المنشآت بالمشروع طبقاً للشروط والمواصفات القياسية الصادرة من الهيئة العربية السعودية للمواصفات والمقاييس وإدارة التشييد والبناء أو المواصفات العالمية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، مع الأخذ في الاعتبار عند تخطيط موقع المشروع إجراءات مواجهة الكوارث والأوبئة واتخاذ الإجراءات الكفيلة بعمليات الإخلاء الجماعي وفقاً لاشتراطات الدفاع المدني ووزارة الصحة.

٨,٢,٩ يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد إنتهاء العقد.

### ٣,٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب على المستثمر مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقصة من حيث الإرتفاع المسموح به والإرتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بالمنطقة، والمحددة من قبل الإدارة المعنية بالأمانة / البلدية.

### ٤,٩ اشتراطات المبني:

يلتزم المستثمر بإعتماد التصميم من الأمانة / البلدية قبل البدء في التنفيذ كما يتوافر في المبني للاشتراطات التالية:

### ١,٤,٩ اشتراطات التصميم والبناء:

- على المستثمر أن يقدم تصميماً مقترحاً للمشروع موضحاً فيه كافة التفاصيل المتعلقة بالمبني ومسار خدمة السيارات، ويحق للأمانة / للبلدية الموافقة على التصميم المقترح أو تعديله قبل البدء في تنفيذ أعمال المشروع.
- يجب أن يسمح التصميم الداخلي للمبني بسهولة انسياب كافة مراحل العمل لضمان سلامة الغذاء، وذلك بتقسيم الكوفي شوب إلى أقسام مختلفة.
- يجب أن يكون البناء خالياً من التشققات لمنع دخول أو إيواء الحشرات والقوارض.
- يجب أن يراعي المستثمر إنسيابية حركة دخول وخروج السيارات بالمسارات المخصصة لذلك وأن لا يحدث ذلك أي زحام.



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

- يجب أن تكون مساحة منطقة تحضير وإعداد الأغذية بعيدة عن أي تلوث.
- مراعاة أن تكون مرافق تحضير الأغذية وتخزينها كافية لإنتاج الأغذية بصورة آمنة، بما يلائم حجم الأعمال المتوقع.
- **مواد البناء: ٢,٤,٩**
- أن تكون من الطوب والأسمنت المسلح أو من الألمنيوم أو الالياف الزجاجية أو ما يماثلها من حيث الجودة أو المظهر وفقاً للأصول الفنية المتعارف عليها وطبقاً للنظام المعمول به.
- يمنع منعاً باتاً استخدام الأسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها أو أي مادة ضارة.
- **الأرضيات: ٣,٤,٩**
- تكون من مواد غير منفذة للماء وغير ماصة سهلة التنظيف والغسل، ومن مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- تكون ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر، وتصمم بميل خفيف تجاه فتحات الصرف.
- تكون من البلاط أو السيراميك الخشن عالي المقاومة للاحتكاك والتآكل، أو من الخرسانة المسلحة المغطاة بإحدى المواد العازلة عالية المقاومة.
- **الجران: ٤,٤,٩**
- تدهن جدران صالة الطعام بطلاء زيتي فاتح اللون أو مائلة من حيث الجودة أو المظهر.
- تكسى جدران وأرضيات أماكن التحضير والطبخ والغسل واستلام المواد الأولية والأماكن التي تتصاعد منها أبخرة أو زيوت متطايرة بالبلاط القيشاني أو السيراميك فاتح اللون إلى السقف تكون الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف غير حادة، ويفضل أن يكون بها استدارة، أو ميل بزاوية (٤٥) درجة ليسهل تنظيفها وتطهيرها ولمنع تراكم الملوثات.
- **الأبواب والنوافذ: ٥,٤,٩**
- تزود الواجهة بباب مناسب أو أكثر للمرتادين ، ويمكن أن يخصص أحدهما لدخول العائلات.
- تكون أبواب المطبخ من الألمنيوم والزجاج حتى تكون غير منفذة للماء، وذات أسطح ملساء سهلة التنظيف على أن تغلق ذاتياً بإحكام.
- تكون نوافذ المطبخ من الألمنيوم والزجاج أو من أي معدن آخر غير قابل للصدأ، على أن تزود بشبك سلك ضيق لمنع دخول الحشرات والقوارض، ويسهل تنظيفها.
- تكون أبواب صالة الطعام من النوع الجيد سهل التنظيف وتكون النوافذ من الخشب الجيد أو الحديد المزخرف على أن تطل بطلاء مانع للصدأ أو الزجاج الملون ، أو الألمونيوم والزجاج.
- **الإضاءة: ٦,٤,٩**
- تكون الإضاءة في المطبخ جيدة (طبيعية أو صناعية)، ويفضل الإضاءة الصناعية بشرط ألا تغير من طبيعة الألوان عند استخدامها.
- تتناسب الإضاءة بصالة الطعام مع ديكور المكان ودرجة تزويدها بوحدات إضاءة للطوارئ عند انقطاع التيار الكهربائي.
- **التهوية: ٧,٤,٩**
- أثناء تصميم التهوية وتكييف الهواء يجب الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي (SBC0٠١) الباب (٤) وكود البناء السعودي (SBC٢٠١) الفصل (٢٨).
- يكون الكوفي شوب 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.



## ٨,٤,٩ التوصيلات الكهربائية:

**تطبق أحكام هذه الاشتراطات عند تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف للمباني والمنشآت المحددة ضمن نطاق المشروع:**

- أن تكون نوعية الأسلاك والمواسير الكهربائية وتنفيذ جميع التوصيلات الكهربائية ولوحة التوزيع متوافقة مع المواصفات القياسية المعتمدة.
- تتناسب قطاعات الأسلاك مع الأحمال الكهربائية، على ألا تشغل الأسلاك حيزاً يزيد عن نصف مساحة مقطع المواسير.
- تزويد الشبكة الكهربائية بنظام أسلاك أرضية للتأريض لتجنب مخاطر الصعق الكهربائي.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر المآخذ الكهربائية العادية (للأحمال حتى ١٥ أمبير) ومآخذ القوى (للأحمال أعلى من ١٥ أمبير) على أن تكون دوائر القوى مستقلة.

## ٩,٤,٩ المورد المائي:

**المياه الصالحة للشرب يجب أن يكون المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:**

- توفير إمداد مائي من مورد عمومي للمياه، أو من مصدر مأمون صحياً، بكميات كافية تحت ضغط ودرجة حرارة مناسبين، ويكون بعيداً عن أي مصدر من مصادر التلوث "خاصة الصرف الصحي"، وصالحاً للاستهلاك الآدمي وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
- توفير مرافق ملائمة لتخزين وتوزيع المياه مثل: الخزانات الأرضية، أو العلوية التي تؤخذ منها المياه، من خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن أو الصلب غير قابل للصدأ، أو البلاستيك وفقاً للمواصفات القياسية المعتمدة.
- تكون الخزانات الأرضية مصممة من مادة غير ممتصة أو منفذة للمياه، وغير قابلة للصدأ، ملساء خالية من التشققات والتآكل والتصدعات، سهلة التنظيف والتطهير والتعقيم.
- تكون الخزانات الأرضية بعيدة عن شبكة الصرف الصحي بمسافة لا تقل عن ثلاثة أمتار، ويرتفع عن خزان الصرف الصحي بمقدار لا يقل عن متر، وعلى بعد عشرة أمتار عن خزان الصرف الصحي "البيارة" مع وضع علامة مميزة عليها، حتى لا تكون عرضة للتلوث.
- تكون الخزانات العلوية من الفير جلاس أو من مواد غير قابلة للصدأ، ذات تصميم يسهل تنظيفه وتطهيره وتعقيمه، وتكون محكمة الغلق مع وضع أقفال عليها، للتحقيق الأمن الصحي.
- يجب الحفاظ على نظافة الخزانات الأرضية والعلوية، ومراقبتها بشكل دوري، والاحتفاظ بسجلات للضوابط المستخدمة.

**المياه غير الصالحة للشرب (في حال وجودها) يلتزم المستثمر بما يلي:**

- كل المياه غير الصالحة للشرب المستخدمة في تخفيف السوائل المصرفة، أو إنتاج البخار أو مكافحة الحريق أو أغراض الغسل والتنظيف أو أي أعمال أخرى شبيهه، يتم نقلها عبر أنابيب كافية مفصولة تماماً عن تلك الناقلة للمياه الصالحة للشرب بدون أية وصلات مستعرضة فيما بينها أو أي إمكانيات لتسرب المياه غير الصالحة للشرب إلى أنابيب المياه الصالحة للشرب، ويجب أن تُحدد هذه الأنابيب بوضوح تام وذلك بطلائها بألوان خاصة.
- استخدام المياه غير الصالحة للشرب في الاستخدامات المسموح بها فقط.

## ١٠,٤,٩ الصرف الصحي :

**يجب توافر الاشتراطات التالية عند التخلص من الفضلات السائلة:**

- يزود المحل بشبكة صرف داخلية تتوافق مع المواصفات الفنية المعتمدة، على أن يتم التخلص من المياه العادمة والصرف الصحي بطريقة لا تسمح بتلوث الأغذية ومصادر المياه.
- في حال عدم وجود شبكة صرف صحي تُصمم وتُنشأ بيارة للصرف خارج مبنى المحل أو الكوفي شوب



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

يتناسب حجمها مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف الكوفي، على أن تُفرغ بانتظام كلما اقتضت الحاجة.

- تُصنع خطوط التصريف من مواد لا تتأثر بالأحماض أو الأملاح أو أي مادة تستخدم، وبحجم يسمح بالتخلص من الأحمال القصوى للكوفي شوب، ومزودة بخزانات ترسيب للتخلص من الفضلات الصلبة قبل تسريب المياه على الشبكة العمومية للصرف الصحي.
- تركيب مصائد الدهون والزيوت أو أجهزة آلية لإزالتها وفقاً للمواصفات الفنية المعتمدة، على أن تنظف دورياً.
- ألا يحتوي المحل بداخله على مواسير سقوط، أو مدادات، صرف، أو أكواع مراحيض، مع عدم وجود غرف تفتيش بجوار أو أمام أحد أبواب المحل، لتجنب الطفح لمنع التلوث.
- يجب تصميم نظام الصرف الصحي وتركيبه بحيث لا يؤدي إلى تلويث مصدر الإمداد بالماء الصالح للشرب أو مناطق إنتاج الأغذية أو الأسطح أو المعدات الملامسة للمنتجات.
- لمنع السريان العكسي لمياه الصرف الصحي من خلال التوصيلات المقاطعة، فإنه يجب تثبيت أجهزة منع الإرتجاع (الفراغات الهوائية أو أجهزة منع التفريغ الهوائي) حسب حاجة العمل.

#### 0,9 اشتراطات التبريد والتهوية والتكييف:

- 1,0,9 تطبق أحكام هذه الاشتراطات على تصميم وتنفيذ وتركيب وتشغيل وصيانة كل الأنظمة والأجهزة والتركيبات الخاصة بالتهوية والتكييف والتدفئة.
- 2,0,9 الإلتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC 0٠١) وخاصة الباب رقم (٤) والجدول رقم (٤٠٣، ٣، ١، ١) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمباني التجارية.
- 3,0,9 تطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي (SBC ٢٠١) وخاصة الفصل رقم (٢٨).

#### 1,9 اشتراطات الأمان والسلامة:

- 1,1,9 وضع لوحات إرشادية في أماكن ملائمة، توضح طرق مكافحة الحريق في حالة حدوثه لا قدر الله.
- 2,1,9 تصميم لوحات إرشادية ووضعها في مواقع مناسبة، توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 3,1,9 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين "حسب تعليمات الدفاع المدني" مثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية للعمل ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، كما يجب توفر اشتراطات الأمان والسلامة للحصول على التراخيص اللازمة من الدفاع المدني.
- 4,1,9 توفير صندوق للإسعافات الأولية يكون مزوداً بالمواد ذات الأهمية الطبية مثل: الأشرطة اللاصقة الملونة، الأربطة الطبية والقطن والشاش، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح الأخرى.
- 0,1,9 توفير متطلبات الوقاية والأمن في الأجهزة والأدوات التي من الممكن أن تؤثر سلباً على العاملين.

#### ٧,٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

##### الإلتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC ٦٠١) والتي تشمل التالي:

- 1,٧,٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشتمل العناصر التالية: (الجران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية)، وغيرها من الاشتراطات.
- 2,٧,٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشتمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنباب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدة التكييف، وغيرها من الاشتراطات.
- 3,٧,٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى وغيرها من الاشتراطات.
- 4,٧,٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.



## ٨,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق:

### يلزم الرجوع إلى متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC٨٠١) والالتزام بالاشتراطات التالية:

- ١,٨,٩ التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي (SBC-٨٠١) العام (SBC-٢٠١).
- ٢,٨,٩ استخدام مواد إنشائية غير قابلة للاشتغال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد مناسبة للاستخدام.
- ٣,٨,٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان ، وكذلك نظام إطفاء حريق عن طريق الرش التلقائي للمياه ، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤,٨,٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٥,٨,٩ يجب الالتزام بالاشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستحد عليه من تعديلات.

### ٩,٩ متطلبات التخطيط للطوارئ:

- ١,٩,٩ يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- ٢,٩,٩ يجب تدريب الموظفين على خطة الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.

### ١٠,٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق:

- ١,١٠,٩ يجب تركيب طفايات الحريق بحيث لا يزيد الارتفاع عن ١٥٠٠ مل (١,٥ م) عندما يكون وزن الطفاية عن ١٨ كج فأقل ولا يزيد عن ١١٠٠ مل (١,١ م) عندما يتجاوز وزن الطفاية ١٨ كج ، والمسافة بين قاعدة الطفاية وأرضية الطابق لا تقل عن ١٠٠ ملم (١٠ سم) .
- ٢,١٠,٩ يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- ٣,١٠,٩ يحظر تغطية مرش الحريق أو وجود دهان عليه إلا إذا كان من الشركة المصنعة، وفي حال وجود صعوبة في تنظيفه فيجب استبداله برشاش جديد معتمد.
- ٤,١٠,٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.

### ١١,٩ متطلبات التحكم في النفايات:

- ١,١١,٩ يجب الالتزام بالمتطلبات والارشادات الصادرة من قبل وزارة البلديات والإسكان والمركز الوطني لإدارة النفايات.
- ٢,١١,٩ يجب في النفايات الموجودة داخل المنشأة الغذائية أن تكون:
- مخزنة في حاويات يسهل الوصول إليها.
  - في وحدات مستقلة تفتح بألية لا تعتمد على اللمس باليد، أو موضوعة ضمن طاولة العمل (دون غطاء)، تكون غير مغطاه خلال فترة التحضير وتسهل إزالتها لتفريغها.
  - قوية ومتينة وقابلة للتنظيف والتطهير بصورة دورية.
- ٣,١١,٩ عند وجود أعذية متبقية في الأواني، يجب التخلص منها بحيث لا تشكل خطراً بحدوث تلوث.
- يجب التخلص من رواسب القهوة المتبقية في رأس آلة القهوة في درج (وعاء) منفصل قبل نقلها إلى سلة المهملات.
- ٤,١١,٩ يجب وضع جميع المخلفات الغذائية بعيداً عن منطقة تحضير الأغذية في منطقة مخصصة لها قبل جمعها، ويجب الحفاظ على نظافة هذه المنطقة وترتيبها وتطهيرها بانتظام لمنع نشاط الآفات.
- ٥,١١,٩ يجب تجميع دهون وزيتو القلي المستعملة وغير الصالحة للاستخدام في أوعية مخصصة محكمة الغلق من المعدن أو البلاستيك، على أن تعرف بعلامات خاصة، وأن يكتب عليها عبارة (دهون وزيتو غير



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الربيعة

صالحة للاستخدام الآدمي).	
يجب تخزين الأوعية بعد تمام ملئها في مكان مستقل منفصل مخصص لهذا الغرض، بحيث تكون بعيدة عن أوعية وعبوات الدهون والزيوت الصالحة للاستخدام.	٦,١١,٩
يلزم التخلص من الزيوت والدهون المستخدمة حسب الأنظمة والتعليمات.	٧,١١,٩
<b>متطلبات التخزين:</b>	١٢,٩
يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.	١,١٢,٩
يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوف بشكل مستقر.	٢,١٢,٩
يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.	٣,١٢,٩
يحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور.	٤,١٢,٩
يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.	٥,١٢,٩
يجب على المنشأة الغذائية مراقبة سلامة التعبئة ودرجة حرارة المواد الخام.	٦,١٢,٩
يمنع تخزين الأغذية غير المطهورة فوق الأغذية الجاهزة للأكل.	٧,١٢,٩
يجب إغلاق العبوات التي استهلكت بعض كمياتها بطريقة ملائمة لمنع حدوث التلوث، وفي حال كانت العبوات مصنوعة من الصفيح المجلفن فيجب تفرغ ما تبقى في عبوات بلاستيكية آمنة وصحية ومحكمة الغلق.	٨,١٢,٩
منع التخزين على الأرض بشكل مباشر.	٩,١٢,٩
يجب استخدام المكونات واستهلاكها خلال فترة الصلاحية التي حددتها الشركة المصنعة ويجب اتباع إرشادات الشركة المصنعة فيما يخص التخزين.	١٠,١٢,٩
يجب التخلص من مكونات الأغذية إذا ظهرت عليها أي علامات فساد كتغيير اللون والطعم والرائحة والقوام.	١١,١٢,٩
يجب أن تكون مناطق تخزين الأغذية قادرة على حفظ الأغذية في درجات حرارة مناسبة.	١٢,١٢,٩
<b>متطلبات الدفع الإلكتروني:</b>	١٣,٩
يجب توفير وسائل دفع إلكتروني صالحة وجاهزة للاستخدام.	١,١٣,٩
يمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكتروني.	٢,١٣,٩
يجب وضع ملصق لخيارات الدفع الإلكتروني المتوفرة على واجهة الكوفي شوب.	٣,١٣,٩
<b>تأمين إسعافات أولية:</b>	١٤,٩
على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً لاشتراطات الصحة والإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمنشأة لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.	
<b>اشتراطات الدفاع المدني:</b>	١٥,٩
يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة عن المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.	
<b>متطلبات المواد الخطرة:</b>	١٦,٩
يجب تخزين المواد الخطرة الغير متوافقة بشكل آمن حسب الكود السعودي.	١,١٦,٩
أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.	٢,١٦,٩
يجب تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن ٣٨ لتر في خزانات مخصصة.	٣,١٦,٩
يجب تخزين أسطوانات الغاز المسال متوافق مع الكود وفق الأبعاد المحددة.	٤,١٦,٩
أن تكون التهوية مناسبة.	٥,١٦,٩



يلزم وجود علامات تحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.	1,16,9
أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.	7,16,9
<b>مواصفات المواد وجودة التنفيذ:</b>	
مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لأئحة التفيتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.	1,17,9
مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق الواردة بكود البناء السعودي.	2,17,9
اعتماد جميع أعمال الإشراف على التنفيذ للمباني المستقلة طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل استشاريين مؤهلين ومعتمدين لدى وزارة البلديات والإسكان.	3,17,9
الإلتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:	4,17,9
<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.</li> <li>▪ أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.</li> <li>▪ أعمال البناء بالبلوك.</li> <li>▪ أعمال العزل المائي والعزل الحراري.</li> <li>▪ أعمال المنشآت المعدنية.</li> </ul>	
عدم الإضرار بالطرق والمرافق الموجودة والمحيطة بالموقع (ممرات مشاة، مسارات مخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين وإرجاع الشيء إلى أصله في حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.	5,17,9
تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمن التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقي.	6,17,9





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الرفيعة

## المرفقات





## ١٠ المرفقات:

### ١,١٠ نموذج عطاء يقدم إلكترونياً في المنافسة:

سعادة رئيس بلدية الرفيعة  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصفحة وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / ١٤٤٧ هـ،  
المتضمن رغبتكم بتأجير موقع لإنشاء وتشغيل كوفي شوب سيار في مدينة الرفيعة بغرض استثماره  
من خلال المنافسة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته  
وأطلعنا 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) غير  
شامل ضريبة القيمة المضافة.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
العنوان الوطني	ص.ب
البريد الإلكتروني	الرمز البريدي
العنوان:	
.....	
.....	
التوقيع	التاريخ

العنوان:

.....

.....

التاريخ

التوقيع





أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة الخدمات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

كارت الوصف والكروكي المساحي للموقع: ٢,١٠

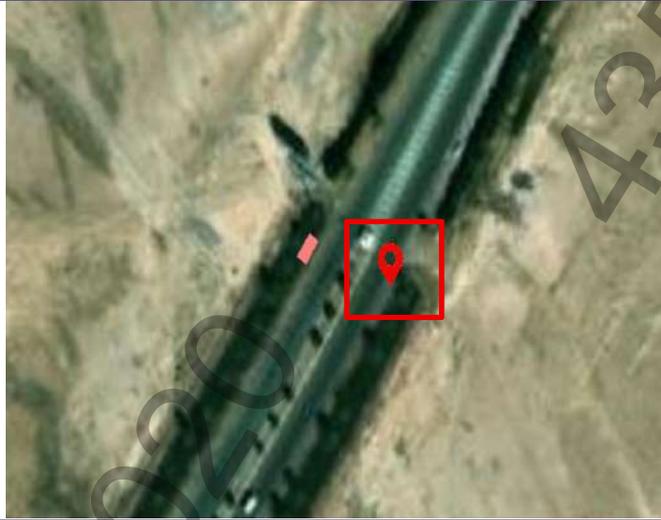
كارت الوصف: ١,٢,١٠

بيانات الموقع			
اسم البلدية	بلدية الرفيعة	اسم الحي	بدون
رقم المخطط	بدون	النشاط المقترح	كوفي شوب
رقم القطعة	بدون	رمز الاستخدام	بدون
النشاط الاستثماري	كوفي شوب	حالة الموقع	فضاء
دوائر العرض	٢٧,٠٣٣٢٩٥٩٦٠	خطوط الطول	٤٧,٠٥٣٥٣٠٢٧٣
المساحة التقريبية للموقع	٢م ٣٢		
رابط الموقع	<a href="https://maps.app.goo.gl/KWmgiRFcXtwvhqxu6">https://maps.app.goo.gl/KWmgiRFcXtwvhqxu6</a>		

الموقع حسب المخطط المعتمد

الاتجاه	الحدود	الاطوال
شمالا	مسطح أخضر	٤,٠٠ م
جنوبا	مسطح أخضر	٤,٠٠ م
شرقا	فضاء	٨,٠٠ م
غربا	شارع عرض ٣٠ م	٨,٠٠ م

صورة المستكشف الجغرافي



المصور الفضائي







٣,١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر:

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤٤٧ هـ / /
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
<p>إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية ..... بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ لاستخدامه في مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كوفي شوب سيار بالرفيعة بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية الرفيعة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).</p> <p>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع: .....</p> <p>رئيس بلدية: .....</p> <p>التوقيع: .....</p> <p>صورة لملف العقار</p>	





## ٤,١٠ إقرار من المستثمر:

### يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري للمشروع وفقاً للأسعار السائدة للسوق العقاري.
- اطلع على لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- اطلع المستثمر على لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٤٠٢٤٦٤/١) وتاريخ ١٤٤٦/١١/٢٠ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليه من تعديلات أو تحديثات.
- الإلتزام بالأنظمة واللوائح والتعليمات الصادرة عن الأجهزة الحكومية ذات العلاقة بالنشاط.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- اطلع المستثمر على لائحة اشتراطات البلدية للمطاعم والمطابخ المركزية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٦٥٣١٣٨/١) وتاريخ ١٤٤٦/١٠/١٥ هـ وما يستجد عليها من تعديلات أو تحديثات.
- الإلتزام بدليل المداخل والأنشطة التجارية الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٥٠٠٥٩٥٣٦٦/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٦/١٢ هـ.
- اطلع المستثمر على كافة الضوابط والاشتراطات الصادرة للوحات التجارية، والصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من ضوابط واشتراطات وتحديثات مستقبلية.
- الإلتزام بكافة الأنظمة واللوائح والضوابط والاشتراطات البلدية للنشاط محل المنافسة.
- يجب تنفيذ الأعمال المتعلقة بالشروط الفنية والانشائية والمعمارية وفق كود البناء السعودي.
- عين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجحالة.
- يلتزم المستثمر بجميع البنود الواردة أعلاه.

### توقيع المستثمر





0,10 نموذج العقد:

رقم العقد: .....

تاريخ العقد: .....

### عقد تأجير

بعون الله وتوفيقه، تم الإتفاق في هذا اليوم.....الموافق...../...../..... على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

1. بلدية..... وعنوانها الوطني الموضح أدناه ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "مفوض بالتوقيع على العقد أو الطرف الأول"

العنوان: .....

هاتف: .....

فاكس: .....

ص.ب: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

البريد الإلكتروني: .....

2. وهو..... برقم..... بتاريخ..... وعنوانه الوطني الموضح أدناه

ويمثلها في العقد..... برقم هوية..... بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر الطرف الثاني أو المستثمر"

العنوان المختصر: .....

رقم المبنى: .....

اسم الشارع: .....

الحي: .....

المدينة: .....

الرمز البريدي: .....

الهاتف: .....

فاكس: .....

البريد الإلكتروني: .....

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد "الطرفان" أو "الطرفين".  
التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.

- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعابن العقار محل العقد معاينة

تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه..... وتاريخ..... المبين في مستندات

العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).

- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر

السامي رقم (٤١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك

والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.

- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر

وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادرة من الطرف الأول برقم..... وتاريخ..... على الإجراءات

المنتھية بقرار لجنة الاستثمار رقم..... وتاريخ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر

لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة.

وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظماً، فقد اتفقا على الآتي:





البند الأول	حكم التمهيد
	يعتبر التمهيد السابق جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتمماً لأحكامه.
البند الثاني	تعريف لمفردات العقد.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد وأي مبان مضافة خلال مدة العقد.
المشروع	النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
تنفيذ المشروع	القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
الجهات ذات العلاقة	هي الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعد جزءاً لا يتجزأ من العقد.
فترة التجهيز والإنشاء	فترة زمنية محددة في الكراسة غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.
البند الثالث	مستندات العقد
<p>١- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:</p> <p>٢- تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعد كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.</p> <p>٣- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (أ) من هذا البند فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً لترتيب الوارد فيها.</p> <p>٤- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.</p>	<p>المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:</p> <p>١. وثيقة العقد الأساسية (العقد).</p> <p>٢. الكراسة.</p> <p>٣. محضر تسليم العقار.</p> <p>٤. العطاء رقم ..... بتاريخ..... وجميع مرفقاته.</p> <p>٥. إشعار الترسية رقم ..... وتاريخ.....</p> <p>٦. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.</p> <p>٧. الضمان البنكي.</p> <p>٨. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد -إن وجدت.</p> <p>٩. سجل تجاري ساري المفعول.</p> <p>١٠. الرقم الضريبي.</p> <p>١١. شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.</p> <p>١٢. شهادة الالتزام بالسعودة.</p> <p>١٣. نموذج العطاء الأصلي المرفق بالكراسة.</p> <p>١٤. شهادة الإشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.</p> <p>١٥. نسخة من الإعلان.</p> <p>١٦. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.</p> <p>١٧. الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.</p>



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة التخطيط  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الربيعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الربيعة

وصف العقار		البند الرابع
وصف العقار:		<p>١- يستثمر المستثمر العقار الموضح ببياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:</p> <p>٢- تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.</p>
المدينة:	الحي:	
رقم المخطط:	رقم القطعة:	
حدود العقار:		
مساحة العقار:	اسم الشارع:	
المساحة الإجمالية: ( ) متراً مربعاً	مساحة المباني: ( ) متراً مربعاً	
الغرض من العقد		البند الخامس
الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع هو (.....) ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.		
مدة العقد		البند السادس
مدة العقد ( ) سنة / سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع هذا العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.		
قيمة العقد وآلية الدفع		البند السابع
<p>١- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.</p> <p>٢- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.</p> <p>٣- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).</p>		
رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الدفعة
إلتزامات المستثمر		البند الثامن
<p>١- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.</p> <p>٢- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.</p> <p>٣- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.</p>		



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة التخطيط  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الريفعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الريفعة

<p>٤- الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع.</p> <p>٥- أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.</p> <p>٦- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء، والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، وبعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.</p> <p>٧- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة معتمدة.</p> <p>٨- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.</p> <p>٩- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.</p> <p>١٠- ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها وفقاً للكراسة من تدهم كلي أو جزئي، إذا نشأ هذا التدهم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته.</p>	
<p><b>المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار</b></p>	<p><b>البند التاسع</b></p>
<p>بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند الثامن " تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيهما المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد إنتهاء مدة العقد وتمديداته - إن وجدت دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.</p>	
<p><b>الرقابة على تنفيذ العقد</b></p>	<p><b>البند العاشر</b></p>
<p>للأمانة / البلدية والجهات ذات العلاقة - وفقاً لاختصاصاتها - الحق في الرقابة والإشراف على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.</p>	
<p><b>التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد</b></p>	<p><b>البند الحادي عشر</b></p>
<p>١- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.</p> <p>٢- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.</p>	





الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الربيعة

البند الثاني عشر	فسخ العقد أو إنتهاء مدة العقد
	<p><b>أولاً:</b> يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر في أي من الحالات التالية:</p> <p>١- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة / البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة / البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة / البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.</p> <p>٢- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٣- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.</p> <p>٤- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند السابع مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.</p> <p>٥- وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة / البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.</p> <p>٦- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيته اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.</p> <p>٧- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد.</p> <p>٨- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد - إن وجدت.</p> <p><b>ثانياً:</b> عند فسخ هذا العقد أو إنتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.</p> <p><b>ثالثاً:</b> على المستثمر عند فسخ أو إنتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية. على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.</p> <p><b>رابعاً:</b> للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة / البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.</p>
البند الثالث عشر	تعديلات العقد
	لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.
البند الرابع عشر	النظام واجب التطبيق
	يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.



أمانة المنطقة الشرقية  
وكالة المبيعات  
الإدارة العامة للاستثمار والاستدامة المالية  
بلدية الرفيعة

كراسة الشروط والمواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة كوفي شوب  
سيار بلدية الرفيعة

الإخطارات والمراسلات	البند الخامس عشر
<p>١- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدور العقد، ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.</p> <p>٢- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل سبعة أيام من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره النظامية.</p>	
الخلافاً بين الطرفين	البند السادس عشر
<p>المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.</p>	
نسخ العقد	البند السابع عشر
<p>حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والستة المبيينين في مقدمته.</p>	

والله ولي التوفيق ...

الطرف الأول

الطرف الثاني

