



# كراسة الشروط

تأجير المساحات داخل مباني الهيئة

لغايات تشغيل الكافيهات / المقاهي

# جدول المحتويات

2	أولاً: المقدمة
4	ثانياً: الأساس القانوني
6	ثالثاً: نطاق المزايدة
9	رابعاً: مدة العقد وطبيعة العلاقة التعاقدية
12	خامساً: المواصفات الفنية والتشغيلية التفصيلية
15	سادساً: الشروط المالية والتجارية
18	سابعاً: الالتزامات القانونية والتعاقدية
22	ثامناً: آلية التقييم والترسية
26	تاسعاً: الملاحق والنماذج الرسمية
26	الملحق رقم (1): نموذج العرض المالي
27	الملحق رقم (2): نموذج تقييم العروض الفنية لكل عرض
27	الملحق رقم (2أ): نموذج مجموع التقييم لجميع مقدمي العروض
28	الملحق رقم (3): نموذج العقد النهائي (ملخص الصيغة القانونية)
29	الملحق رقم (4): قائمة المستندات الإلزامية الواجب إرفاقها بالعرض
29	الملحق رقم (5): تعليمات عامة لتقديم العروض

في إطار التزام الهيئة بتطبيق أعلى معايير جودة الحياة المؤسسية وتعزيز رفاه العاملين والمتعاملين، وبهدف توفير بيئة عمل متكاملة تجمع بين الراحة والإنتاجية والاستدامة، تعتزم الهيئة استثمار عدد من المساحات داخل مبانيها الرئيسية والفروع التابعة لها من خلال طرح مزايده عامة لتأجير وتشغيل هذه المساحات، بما يسهم في تقديم خدمات نوعية متكاملة تدعم أهداف الهيئة وتلبي احتياجات موظفيها وزوارها ومتعاملينا.

وتأتي هذه المبادرة انسجامًا مع

## توجهات حكومة أبوظبي في تطبيق مبادئ الكفاءة في إدارة الأصول الحكومية وتعظيم الاستفادة من الموارد المتاحة

عبر تمكين القطاع الخاص من المساهمة في تقديم خدمات مساندة ذات جودة عالية ضمن بيئة آمنة ومستدامة، وبما يحقق التكامل بين القطاعين العام والخاص في إطار من الشفافية والتنافسية

وبناءً عليه، تدعو الهيئة الشركات والمؤسسات الوطنية والخاصة ذات الخبرة والتخصص إلى المشاركة في المزايده الخاصة بتأجير وتشغيل المساحات المخصصة لتقديم الخدمات التالية:



### 1 تجهيز وتأثيث وتشغيل الكافيهات والمقاهي

داخل مباني الهيئة، لتقديم المشروبات الساخنة والباردة، والمأكولات الخفيفة والصحية، بما في ذلك العصائر الطبيعية، والوجبات السريعة منخفضة السعرات الحرارية، وذلك للعاملين في الهيئة والمتعاملين والزوار



### ويهدف هذا الطرح إلى

تمكين الشركات ذات الكفاءة من الاستثمار في مساحات مؤهلة ضمن بيئة حكومية متطورة، بما يعزز جودة الخدمات المقدمة للعاملين ويضيف بعدًا جماليًا وخدميًا لمرافق الهيئة، ويواكب في الوقت ذاته متطلبات معايير الصحة العامة والاستدامة البيئية والتميز المؤسسي التي تتبناها حكومة أبوظبي.

## الأهداف العامة من المشروع

3  
تحقيق الاستدامة التشغيلية  
في إدارة المرافق والخدمات  
المساندة داخل مباني الهيئة

2  
تشجيع الاستثمار المحلي  
عبر تمكين القطاع الخاص من  
استثمار المساحات الحكومية  
وتقديم خدمات مجتمعية ذات  
جودة عالية

1  
تعزيز بيئة العمل المؤسسية  
من خلال توفير خدمات ضيافة  
وراحة مهنية تلبي احتياجات  
الموظفين والمتعاملين والزوار

6  
تحقيق كفاءة اقتصادية  
عبر تعظيم العائد من الأصول غير  
المستغلة وتوظيفها كمصدر  
دخل إضافي للهيئة

5  
تطبيق معايير الصحة  
والسلامة الغذائية  
في جميع مواقع الخدمة وفق  
تعليمات الجهات المختصة في  
إمارة أبوظبي

4  
رفع مستوى رضا  
العاملين والمتعاملين  
من خلال تحسين بيئة العمل  
والخدمات الداعمة

7  
تطبيق أفضل  
الممارسات البيئية  
في تصميم وتشغيل الكافيهات  
وأجهزة البيع الذاتي بما يتماشى  
مع مبادئ الاستدامة (ESG) ورؤية  
إمارة أبوظبي 2030

### وتُعدّ هذه الكراسة بجميع بنودها وملاحقها ومستنداتها جزءًا لا يتجزأ من العقد النهائي الذي سيُبرم بين الهيئة والمستأجر الفائز بالمزايدة

وتعتبر أحكامها ملزمة للطرف المتعاقد في كل ما يرد فيها من شروط، وضوابط، وتعهدات، ومواصفات فنية وتشغيلية، واشترطات مالية وقانونية. كما يلتزم المتعاقد بتنفيذ جميع الالتزامات الواردة فيها بدقة تامة، وبما يتوافق مع القوانين واللوائح المعمول بها في إمارة أبوظبي، ومع ما يصدر عن الهيئة من تعليمات أو توجيهات أثناء فترة التعاقد.

# ثانياً الأساس القانوني

تستند هذه المزايدة في طرحها وإجراءاتها وإبرام عقودها وتنفيذها إلى الإطار التشريعي والتنظيمي المعمول به في إمارة أبوظبي، وإلى السياسات العامة والضوابط الإدارية والمالية التي تحكم إدارة العقود الحكومية واستثمار الأصول العامة، وذلك على النحو الآتي:

## 1

**القانون رقم (6) لسنة 2008 بشأن المشتريات والعقود والمخازن في إمارة أبوظبي**، ولائحته التنفيذية وتعديلاتهما، والذي يُعد الإطار القانوني الرئيس الذي ينظم عمليات الشراء والعقود في الجهات الحكومية، بما في ذلك أسس طرح المزايدات والمناقصات، وآليات التعاقد، وشروط الترسية، وضمائم الشفافية والتنافسية والعدالة بين المتنافسين. ويؤكد هذا القانون على ضرورة إدارة العقود الحكومية بطريقة تضمن تحقيق أفضل قيمة مقابل المال (Value for Money)، وتحقيق الاستخدام الأمثل للموارد والأصول الحكومية وفق مبادئ الكفاءة والنزاهة.

## 2

**القانون رقم (1) لسنة 2017 بشأن النظام المالي لحكومة أبوظبي**، الذي يعد الإطار التشريعي العام المنظم للشؤون المالية والإدارية للجهات الحكومية في الإمارة، ويحدد المبادئ والسياسات العامة لإدارة الإيرادات والمصروفات والأصول الحكومية، بما في ذلك أسس الاستثمار في الموارد والأصول العامة، وضمن كفاءة استخدام المال العام وتحقيق الاستدامة المالية. وتستند هذه المزايدة إلى أحكام هذا القانون في ما يتعلق بإدارة الموارد الذاتية وتنمية الإيرادات الحكومية وفق الضوابط المالية المعتمدة من دائرة المالية.

## 3

**دليل دائرة التمكين الحكومي (DGE) لإدارة العقود والاتفاقيات الحكومية**، بوصفه المرجع التنفيذي المعتمد لدى الجهات الحكومية في إمارة أبوظبي، والذي يُحدّد السياسات والإجراءات الواجب اتباعها في مراحل التخطيط للعقد، والطرح، والتقييم، والتفاوض، والترسية، والتوقيع، والتنفيذ، والمتابعة، والإغلاق. ويشمل الدليل التوجيهات الخاصة بإدارة العقود ذات الطابع الاستثماري والتشغيلي، مثل عقود تأجير المساحات والخدمات المساندة، مع التأكيد على مبادئ: س الاستثمار في الموارد والأصول العامة، وضمن كفاءة استخدام المال العام وتحقيق الاستدامة المالية. وتستند هذه المزايدة إلى أحكام هذا القانون في ما يتعلق بإدارة الموارد الذاتية وتنمية الإيرادات الحكومية وفق الضوابط المالية المعتمدة من دائرة المالية.

التوافق مع المعايير المالية والرقابية المعتمدة من حكومة أبوظبي

توثيق الإجراءات إلكترونياً عبر أنظمة المشتريات الحكومية

العدالة في المعاملة بين العارضين

الشفافية في المنافسة العامة

## 4

السياسات المعتمدة لدى الهيئة بشأن الاستثمار الأمثل للأصول الحكومية، والتي تُنظّم أساليب استثمار وتشغيل الأصول والممتلكات العائدة للهيئة بما يضمن:

الموازنة بين الأثر المالي والخدمي لضمان تلبية احتياجات العاملين والمتعاملين ضمن بيئة عمل متكاملة

تحقيق عائد اقتصادي وتشغيلي مستدام من المساحات والمنشآت المتاحة داخل مرافق الهيئة

تعزيز الشراكة بين القطاعين العام والخاص بما يتوافق مع توجيهات حكومة أبوظبي في تمكين الاستثمار في الأصول العامة

تطبيق معايير الحوكمة المالية والإدارية في عمليات التعاقد مع القطاع الخاص

## 5

التشريعات والقرارات التنظيمية الصادرة عن الجهات الحكومية ذات الصلة في إمارة أبوظبي، ولا سيما:

هيئة الدفاع المدني فيما يخص اشتراطات السلامة العامة ومكافحة الحريق

دائرة البلديات والنقل (DMT) فيما يتعلق بتصاريح البناء والاستخدام التجاري للمواقع داخل مباني الهيئة

دائرة التنمية الاقتصادية (ADDED) في ما يتعلق بالرخص التجارية لمزاولة الأنشطة الاقتصادية داخل الإمارة

هيئة أبوظبي للزراعة والسلامة الغذائية (ADAFSA) فيما يتعلق بترخيص ومراقبة الأنشطة الغذائية والمشروبات

الجهات الرقابية والمالية المختصة التي تتابع التزام الهيئة بمعايير الحوكمة والمساءلة في إدارة العقود والاستثمارات الحكومية

## 6

المبادئ العامة للمشتريات الحكومية في إمارة أبوظبي، والتي تشكّل الأساس الحاكم لجميع الممارسات ذات الصلة بهذه المزايدة، وتشمل:

مبدأ تحقيق القيمة مقابل المال (Value for Money) في استغلال المساحات

مبدأ المنافسة العادلة بين جميع الشركات المؤهلة دون تمييز

مبدأ الشفافية والإفصاح الكامل في جميع مراحل الطرح والترسية والتنفيذ

مبدأ الاستدامة والابتكار في تصميم وتشغيل الخدمات المقدمة ضمن نطاق العقد

مبدأ المساءلة والحوكمة في توثيق الإجراءات واعتماد القرارات

وبناءً على ما تقدم، فإن هذه المزايدة تُطرح وتدار وتُرسى وفق أحكام القوانين واللوائح والقرارات المشار إليها أعلاه، وتُعد جميعها جزءًا مكملًا وملزمًا لأحكام هذه الكراسة، بحيث تسود هذه التشريعات في حال التعارض أو الغموض، وتُفسر بنود العقد وفق مقتضياتها، مع مراعاة القواعد القانونية المعمول بها في إمارة أبوظبي.

## نطاق المزايدة

تُطرح هذه المزايدة بهدف تأجير واستثمار وتشغيل عدد من المساحات المخصصة داخل مباني الهيئة الرئيسية والفروع التابعة لها في إمارة أبوظبي، وذلك لتمكين القطاع الخاص من تقديم خدمات ضيافة وتموين خفيفة تلبي احتياجات العاملين والمتعاملين والزوار، وتُسهم في رفع جودة بيئة العمل وتكامل الخدمات المساندة داخل منشآت الهيئة.

ويشمل نطاق المزايدة نوعين من الأنشطة الاستثمارية كما يلي:

### 1

#### تجهيز وتأثيث وتشغيل الكافيهات والمقاهي

لتقديم المشروبات والمأكولات الخفيفة والصحية والمشروبات الساخنة والباردة. ويُحدّد نطاق العمل وفقاً للتفاصيل والضوابط التالية:

### 1

#### المواقع والمساحات القابلة للاستثمار

تُخصّص الهيئة مساحات داخل مبانيها ومرافقها الإدارية وفقاً لمعايير هندسية ومعمارية محددة مسبقاً تراعي عوامل الأمن والسلامة وسهولة الوصول وسلاسة الحركة داخل المقرات.

#### تشمل المواقع المحتملة

- بعض المداخل أو الردهات أو نقاط تجمع الموظفين والمتعاملين.
- مناطق الانتظار العامة أو القريبة من مراكز خدمة المتعاملين.

#### عدد المواقع الخاصة بالكافيهات والمقاهي في موقعين داخل مبنى بني ياس كما يلي

- مبنى بني ياس لخدمة العاملين والمتعاملين.
- مبنى النادي الرياضي في مبنى بني ياس.

يُمنح المتعاقد حق الانتفاع بالمساحة وفق مخطط هندسي معتمد ومرفق بهذه الكراسة، ولا يحق له إجراء أي تعديل إنشائي أو توسعة أو تغيير في الغرض دون موافقة خطية مسبقة من الهيئة.

تحتفظ الهيئة بحقها في تعديل أو استبدال مواقع الاستثمار أو تقليص عددها أو زيادتها وفق ما تراه مناسباً للمصلحة العامة، دون أن يترتب على ذلك أي التزام بالتعويض على العارضين أو المتعاقدين.

## 2 مدة العقد

- مدة العقد الأساسية هي سنة ميلادية تبدأ من تاريخ تسليم الموقع فعلياً بموجب محضر تسليم واستلام موقع موقع من الطرفين.
- يجوز تجديد العقد لمدة مماثلة أو أقل بناءً على تقييم الأداء، ورضا الهيئة عن مستوى الخدمة، ووفق الشروط المالية والإدارية التي تُحدّد عند التجديد.
- لا يجوز للمستأجر إنهاء العقد قبل انتهاء مدته إلا بموافقة الهيئة الختية وبعد تسوية جميع الالتزامات المترتبة عليه.

## 3 طبيعة الخدمات المطلوبة

### أولاً: تشغيل الكافيهات والمقاهي يتعيّن على المشغل:

- تنفيذ تصميم داخلي وديكور يتوافق مع هوية الهيئة المؤسسية ومعايير الذوق العام والبيئة الحكومية الراقية.
- تجهيز الموقع بالأثاث والمعدات اللازمة (ماكينات قهوة - ثلاجات عرض - خزائن حفظ الأطعمة - نظام نقاط بيع إلكتروني POS - نظام محاسبي متكامل).
- تقديم قائمة أصناف صحية ومتنوعة بأسعار مناسبة للعاملين والمتعاملين، مع الالتزام بمعايير التغذية السليمة والاشتراطات الصحية الصادرة عن هيئة أبوظبي للزراعة والسلامة الغذائية.
- الالتزام بمواعيد العمل المحددة من قبل الهيئة، وضمان استمرار الخدمة خلال ساعات الدوام الرسمي.
- تدريب العاملين على مهارات التعامل مع الجمهور والسلامة المهنية.

## 4 حدود الالتزام والمسؤولية

- تقتصر حقوق المتعاقد على استغلال وتشغيل المساحات المحددة لغرض تقديم الخدمات المصرّح بها فقط.
- يحظر على المتعاقد استغلال المساحات لأي أغراض أخرى مثل الإعلانات أو التخزين أو تأجير فرعي أو تركيب لوحات ترويجية دون إذن مكتوب.
- تظل جميع أعمال التشغيل والصيانة والنظافة على نفقة المتعاقد بالكامل، بما في ذلك تكاليف التصاريح والتأمينات.
- لا تتحمل الهيئة أي التزامات مالية أو قانونية أو تشغيلية تجاه الغير أو موظفي المتعاقد أو مورديه أو زبائنه.

## 5

### متطلبات الصحة والسلامة العامة

- الالتزام الكامل بمعايير هيئة أبوظبي للزراعة والسلامة الغذائية في تداول وتحضير الأغذية والمشروبات.
- الحصول على موافقات الدفاع المدني بخصوص متطلبات الأمن والسلامة ومخارج الطوارئ.
- استخدام مواد صديقة للبيئة وأجهزة مطابقة لمواصفات الاستدامة البيئية (Estidama).
- توفير أدوات التعقيم والنظافة الدورية وفق توجيهات الصحة العامة.
- الالتزام بإدارة النفايات بطريقة صحيحة، وفصل النفايات الغذائية عن غيرها وفق سياسة الهيئة.

## 6

### الأثر المجتمعي والبيئي للمشروع

- تعزيز جودة الحياة في بيئة العمل من خلال توفير خدمات ضيافة تراعي الصحة والرفاه.
- دعم رواد الأعمال المحليين والعلامات التجارية الوطنية عبر إتاحة الفرصة لهم للمشاركة في الاستثمار داخل منشآت الهيئة.
- المساهمة في تحقيق أهداف الاستدامة البيئية وخفض البصمة الكربونية من خلال الاعتماد على تقنيات حديثة في التشغيل مثل الأجهزة الموفرة للطاقة ومنتجات التغليف القابلة لإعادة التدوير.

## 7

### الرقابة والإشراف

- تخضع جميع أنشطة التشغيل لرقابة دورية من الإدارات المعنية بالهيئة للتأكد من الالتزام بالشروط والمواصفات.
- يحق للهيئة في أي وقت الدخول إلى الموقع لإجراء عمليات التفتيش الفني أو الصحي أو الأمني دون إشعار مسبق.
- في حال رصد أي مخالفة تشغيلية أو صحية أو بيئية، تُمنح مهلة لا تتجاوز (5) أيام عمل لتصحيح الوضع، وإلا يحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية بما في ذلك فسخ العقد ومصادرة الضمان.

## 8

### أهداف الاستثمار من منظور الهيئة

- تحقيق عائد مالي وتشغيلي مستدام يساهم في تمويل مبادرات تحسين بيئة العمل.
- الارتقاء بمستوى الخدمات المساندة وفق معايير التميز المؤسسي.
- تطبيق مبدأ الشراكة المسؤولة بين القطاعين العام والخاص وفق إطار الحوكمة المعتمد.
- تعزيز الصورة المؤسسية للهيئة كمكان عمل متكامل ومتميز يقدم تجربة خدمية راقية للعاملين والمتعاملين على حد سواء.

# مدة العقد وطبيعة العلاقة التعاقدية

1

## أولاً: مدة العقد

### 1- المدة الأصلية للعقد

تُبرم الهيئة عقد التأجير الاستثماري مع الجهة الفائزة بالمزايدة لمدة سنة ميلادية تبدأ من تاريخ التوقيع على محضر استلام وتسليم الموقع موقعاً من الطرفين، ويُعد هذا التاريخ بدايةً رسميةً للالتزامات التعاقدية والتشغيلية.

### 2- فترة التجهيز (الهيئة)

- تمنح الهيئة المتعاقد فترة سماح لا تتجاوز (60) يوماً من تاريخ استلام الموقع للقيام بأعمال التجهيز والتأثيث والترتيب والتشغيل التجريبي.
- لا تُحتسب هذه الفترة ضمن مدة التشغيل الفعلي ولا تعفي المتعاقد من الالتزام بالجدول الزمني المعتمد.
- يتعين على المتعاقد تقديم خطة تنفيذ وجدول زمني تفصيلي لاعتماده من الهيئة قبل بدء أعمال التجهيز.

### 3- التجديد

- يجوز للهيئة تجديد العقد لمدة مماثلة أو أقل بناءً على تقييم الأداء العام للمتعاقد ومستوى الالتزام وجودة الخدمات المقدمة.
- يتم التجديد بناءً على رغبة مكتوبة من المتعاقد قبل انتهاء مدة العقد الأصلية بعدد (90) يوماً على الأقل، وبموافقة خطية من الهيئة وفق الشروط المالية والإدارية التي تراها مناسبة.
- تحتفظ الهيئة بحقها الكامل في عدم التجديد دون إيداء الأسباب ودون أن يترتب على ذلك أي التزام بالتعويض.

### 4- الإنهاء المبكر للعقد

يجوز للهيئة إنهاء العقد قبل انتهاء مدته في أي من الحالات التالية:

- مخالفة المتعاقد لأي من أحكام العقد أو الشروط الفنية والصحية الجوهرية.
  - تأخر المتعاقد عن سداد الإيجار لمدة تتجاوز (30) يوماً من تاريخ الاستحقاق.
  - الإخلال بمتطلبات السلامة العامة أو صدور مخالفات متكررة من الجهات الرقابية.
  - التنازل عن العقد أو التعاقد من الباطن دون موافقة الهيئة الخطية.
  - استخدام الموقع في أنشطة غير مصرح بها أو مخالفة للنظام العام أو القوانين المحلية.
  - إعلان إفلاس المتعاقد أو تصفيته أو فقده للصفة القانونية.
- في جميع الأحوال، يحق للهيئة مصادرة الضمان البنكي واسترداد أي مبالغ مستحقة وتعويضها عن الأضرار الناتجة عن الإخلال، دون الإخلال بحقها في المطالبة القضائية.

### 5- الإنهاء برغبة الطرفين

يمكن إنهاء العقد بالتراضي بين الطرفين بناءً على اتفاق خطي موثق، شريطة تسوية جميع الالتزامات المالية والتعاقدية وإعادة الموقع بحالته الأصلية.

## ثانياً: طبيعة العلاقة التعاقدية

### 1- العلاقة القانونية

العلاقة بين الهيئة والمتعاقد هي علاقة تأجير استثماري تشغيلي محددة المدة لا تنشئ أي نوع من الشراكة أو الوكالة أو التوظيف أو التمثيل القانوني، ويُعتبر كل طرف مستقلاً في مسؤولياته والتزاماته القانونية.

### 2- الملكية

- تظل ملكية جميع المباني والمنشآت والمرافق والأنظمة الفنية والكهربائية والتمديدات التابعة للموقع ملكاً خالصاً للهيئة.
- لا يجوز للمتعاقد بأي حال من الأحوال التصرف في الموقع أو الأصول الثابتة أو تقديم أي التزامات مالية تجاه الغير باسم الهيئة.
- جميع التحسينات الإنشائية الثابتة التي يُجريها المتعاقد تُصبح ملكاً للهيئة فور تركيبها، دون أن يحق له المطالبة بأي تعويض عند انتهاء العقد أو فسخه.

### 3- الالتزامات والمسؤوليات

- يتحمل المتعاقد كامل المسؤولية القانونية والمالية والتشغيلية والإدارية عن إدارة وتشغيل النشاط، بما في ذلك تعيين العمالة، وتوريد المواد والمعدات، والالتزام باشتراطات الصحة والسلامة.
- لا تتحمل الهيئة أي التزامات أو دعاوى أو مطالبات تنشأ عن تصرفات المتعاقد أو موظفيه أو عملائه أو مورديه.
- يلتزم المتعاقد بالتأمين على المنشأة والعاملين ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية تجاه الغير طيلة فترة العقد.

### 4- الهوية المؤسسية والإعلان

- لا يجوز للمتعاقد استخدام شعار الهيئة أو اسمها التجاري أو أي عناصر من هويتها المؤسسية في الإعلانات أو المطبوعات أو المواد الترويجية إلا بعد موافقة خطية مسبقة من الهيئة.
- يجب أن تكون اللوحات الإعلانية الخارجية والتجارية متوافقة مع تعليمات البلدية ومعتمدة من الهيئة من حيث الحجم والموقع والتصميم.

### 5- حقوق الرقابة والإشراف

- للهيئة أو من تفوضه حق الدخول في أي وقت إلى الموقع لإجراء التفيتيش الفني أو الصحي أو الإداري دون إشعار مسبق.
- يلتزم المتعاقد بالتعاون الكامل مع موظفي الهيئة والجهات الرقابية المختصة وتقديم المستندات والسجلات عند الطلب.
- للهيئة حق تعليق النشاط مؤقتاً في حال وجود خطر على السلامة العامة أو إخلال جوهري بالشروط التشغيلية.

### 6- إعادة الموقع عند انتهاء العقد

- يلتزم المتعاقد بإعادة الموقع للهيئة خالياً من الشواغل والأشخاص والمعدات خلال مدة لا تتجاوز (15) يوم عمل من تاريخ انتهاء العقد أو فسخه.
- يجب أن تكون حالة الموقع مطابقة لما كانت عليه عند الاستلام باستثناء الاستهلاك الطبيعي المبرر.
- تحتفظ الهيئة بحقها في حجز الضمان البنكي إلى حين استكمال إجراءات التسليم النهائي.

## 7- حل النزاعات

- تُحل أي خلافات تنشأ عن تنفيذ العقد ودياً عبر التفاوض بين الطرفين خلال مدة لا تتجاوز (30) يوماً من الإخطار الخطي.
- في حال تعذر التسوية، تُحال النزاعات إلى دائرة القضاء في إمارة أبوظبي بوصفها الجهة المختصة قانوناً للفصل في النزاع، ويُطبق في شأنه القانون المحلي لإمارة أبوظبي.

# المواصفات الفنية والتشغيلية التفصيلية

يُعد الالتزام بالمواصفات الفنية والتشغيلية الواردة في هذا القسم شرطاً أساسياً لقبول العروض الفنية ولضمان جودة التشغيل خلال فترة العقد. ويُعتبر أي إخلال بها إخلالاً جوهرياً يستوجب تطبيق الإجراءات النظامية المنصوص عليها في هذه الكراسة والعقد النهائي.

## 1

### أولاً: متطلبات تشغيل الكافيهات / المقاهي

#### 1- المعايير العامة

- يجب أن تُدار الكافيهات بأسلوب احترافي يتوافق مع المواصفات العالمية لخدمات الضيافة ومعايير الهيئة العامة للزراعة والسلامة الغذائية وهيئة أبوظبي للدفاع المدني.
- تُصمم الكافيهات بما يتناسب مع هوية الهيئة المؤسسية والطابع الرسمي لمرافقها، وبما يعكس بيئة عمل راقية ومريحة للموظفين والزوار.
- يُحظر استخدام أي تصميمات أو ألوان أو مؤثرات بصرية أو صوتية تتعارض مع الذوق العام أو الطابع المؤسسي.
- يجب أن تكون جميع المواد والمعدات المستخدمة مطابقة لمواصفات السلامة، وصادرة من جهات معتمدة

#### 2- التصميم والتأثير

- يلتزم المتعاقد بتقديم تصميم داخلي تفصيلي (3D Design & Layout) يشمل:
  - مخطط توزيع المعدات وأماكن الجلوس.
  - مخارج الطوارئ ومسارات الحركة.
  - مواقع التمديدات الكهربائية والسباكة والتهوية والتكييف.
- يجب أن تكون جميع أعمال الديكور والتشطيب من مواد عالية الجودة مقاومة للحريق والرطوبة ومطابقة لاشتراطات الدفاع المدني.
- يتم اعتماد التصميم المبدئي من الهيئة قبل التنفيذ، وأي تعديل لاحق يستوجب موافقة خطية مسبقة.
- تُستخدم أثاثات ذات مظهر أنيق ووظيفي، مع مراعاة معايير سهولة التنظيف والمتانة والسلامة.

#### 4- قائمة المنتجات والخدمات المقدمة

- يُلزم المتعاقد بتقديم قائمة أصناف (Menu) تشمل مشروبات ساخنة وباردة وأطعمة خفيفة صحية مثل:
  - العصائر الطبيعية، القهوة، الشاي، المشروبات المثلجة.
  - السندويشات، السلطات، الوجبات الخفيفة المغلفة، الفواكه الطازجة، الحلويات الصحية.
- يجب أن تكون الأسعار في تناول العاملين والمتعاملين، وتُراجع بالتنسيق مع الهيئة لضمان التوازن بين الجودة والتكلفة.
- يُمنع بيع المشروبات الغازية ذات المحتوى السكري العالي، ومشروبات الطاقة، والوجبات السريعة الدهنية، وأي منتجات غير صحية.
- جميع المواد الغذائية المستخدمة يجب أن تكون من مصادر معتمدة ومرخصة، وتحمل بطاقات غذائية تبين تاريخ الإنتاج والانتهاء.

#### 5- الصحة والسلامة المهنية

- يُلزم المتعاقد بتطبيق نظام إدارة سلامة الأغذية وفق معيار HACCP أو ما يعادله.
- يجب على العاملين اجتياز الفحوص الطبية الدورية والحصول على شهادات صلاحية مهنية من الجهات المختصة.
- تُوفّر أدوات النظافة والتعقيم في جميع الأوقات، وتُنفَّذ عمليات التنظيف اليومية للموقع قبل وأثناء وبعد ساعات العمل.
- يُمنع التدخين في جميع مناطق التشغيل.
- يجب توفير أدوات الإسعافات الأولية في الموقع.
- تُراقب درجة حرارة الثلاجات والمجمدات إلكترونياً، مع الاحتفاظ بسجلات مراقبة يومية.

#### 6- التشغيل والصيانة

- يلتزم المتعاقد بتشغيل الموقع خلال ساعات العمل الرسمية، ويمكن تمديدها بموافقة الهيئة.
- يتحمل المتعاقد تكاليف الصيانة الوقائية والتصحيحية لجميع الأجهزة والمعدات.
- يجب توفير فني مؤهل لصيانة الأنظمة الكهربائية والميكانيكية.
- تُنفَّذ عمليات الفحص الدوري للأجهزة وفق خطة صيانة معتمدة، مع حفظ سجلات موقّعة.

## 2

### ثانياً: متطلبات الاستدامة البيئية

- 1- الالتزام باستخدام أجهزة موفرة للطاقة (Energy Efficient Appliances).
- 2- استخدام مواد تعبئة قابلة لإعادة التدوير أو التحلل الحيوي.
- 3- تقليل استخدام المواد البلاستيكية أحادية الاستخدام.
- 4- تركيب حاويات فرز النفايات (ورق - بلاستيك - نفايات عضوية) بالقرب من نقاط الخدمة.
- 5- تطبيق مبادئ الاستدامة التشغيلية (ESG) ضمن جميع الأنشطة اليومية.

## 3

### ثالثاً: المظهر العام والخدمة

- 1- يجب أن يظهر الموقع بمستوى نظافة وأناقة يليق بمباني الهيئة الحكومية.
- 2- أن يكون جميع العاملين بالزي الرسمي الموحد مع بطاقات تعريفية واضحة.
- 3- الالتزام بحسن التعامل واللباقة مع الجمهور، واحترام الخصوصية والآداب العامة.
- 4- يُمنع تشغيل الموسيقى أو الإعلانات داخل أو حول الموقع إلا بموافقة الهيئة.
- 5- تُستخدم اللغة العربية في اللافتات والعلامات الإرشادية إلى جانب اللغة الإنجليزية.

## 4

### رابعاً: الرقابة والتفتيش

- 1- تخضع جميع العمليات لتفتيش دوري من فرق الهيئة والجهات الرقابية المختصة (البلدية، الدفاع المدني، هيئة الزراعة والسلامة الغذائية).
- 2- للهيئة الحق في إصدار تنبيه أو إنذار أو إيقاف مؤقت لأي مخالفة تُرصد.
- 3- تُسجّل الملاحظات في نموذج تفتيش رسمي يوقع عليه ممثل الشركة والهيئة.
- 4- يلتزم المتعاقد بمعالجة أي ملاحظة خلال فترة لا تتجاوز (48) ساعة من تاريخ الإشعار.

# الشروط المالية والتجارية

تهدف هذه الشروط إلى تنظيم الجوانب المالية للعقد الاستثماري، وضمان تحقيق الشفافية والكفاءة في إدارة العوائد، وتحديد التزامات الطرفين المالية بصورة دقيقة، بما يتوافق مع القوانين واللوائح المالية المعمول بها في إمارة أبوظبي.

## 1

### أولاً: الأسس العامة للتسعير والإيجار

- 1- تُحتسب القيمة الإيجارية للمساحات وفقاً لموقعها، ومساحتها الإجمالية القابلة للاستخدام، وطبيعة النشاط التجاري (كافيهات).
- 2- يُسمح للمشاركين في المزايدة بتقديم عرض مالي تفصيلي يبيّن:
  - الإيجار السنوي المقترح (درهم إماراتي).
- 3- تعتمد الهيئة مبدأ القيمة مقابل المال (Value for Money) كأساس للمفاضلة بين العروض المالية، مع مراعاة جودة الخدمة ومستوى الخبرة التشغيلية.
- 4- تُسدّد جميع المبالغ بالدرهم الإماراتي فقط، ولا يُقبل التعامل بأي عملة أخرى.

## 2

### ثانياً: بدل الإيجار

- 1- يُعتبر بدل الإيجار المقترح من العارض جزءاً جوهرياً من العرض المالي، ويُدفع سنوياً أو على دفعات ربع سنوية وفقاً للجدول المعتمد بالعقد.
- 2- يبدأ استحقاق الإيجار اعتباراً من تاريخ التشغيل الفعلي للموقع بعد انتهاء فترة التجهيز المعتمدة.
- 3- يُدفع بدل الإيجار بموجب تحويل مصرفي لحساب الهيئة خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ استلام إشعار الفاتورة الرسمية.
- 4- لا يُسمح بتفسيط أو تأجيل المدفوعات إلا بموافقة خطية مسبقة من الهيئة لأسباب مبررة ومثبتة.

### 3

## ثالثًا: الضمانات البنكية

### ضمان حسن التنفيذ (Performance Bond)

- يُقدّم المتعاقد الفائز ضمان حسن تنفيذ بنسبة (10%) من إجمالي قيمة العقد خلال مدة لا تتجاوز (10) أيام عمل من تاريخ الترسية.
- يكون الضمان ساري المفعول طوال فترة العقد بالإضافة إلى (90) يومًا بعد انتهائه لضمان استكمال التسليم النهائي وإخلاء الموقع.
- تحتفظ الهيئة بحقها في مصادرة الضمان البنكي جزئيًا أو كليًا في حال الإخلال بأي من الالتزامات التعاقدية الجوهرية.

### 4

## رابعًا: الرسوم والتكاليف الأخرى

- 1- يتحمل المتعاقد جميع المصاريف والتكاليف ذات الصلة بالنشاط، بما في ذلك:
  - رسوم تراخيص البلدية، الدفاع المدني، السلامة الغذائية، أو أية تصاريح تشغيل.
  - تكاليف تركيب وتشغيل وصيانة الأجهزة والمعدات.
  - أجور العاملين والتأمينات الصحية والاجتماعية الخاصة بهم.
  - رسوم النفايات وإدارة البيئة والنظافة العامة للموقع.
- 2- لا تتحمل الهيئة أي رسوم تشغيلية أو فواتير استهلاك تخص النشاط التجاري للمتعاقد.

### 5

## خامسًا: الضرائب والرسوم الحكومية

- 1- يُلزم المتعاقد بالامتثال لأحكام القانون الاتحادي رقم (47) لسنة 2022 بشأن الضريبة على الشركات والأعمال، وتقديم الإقرارات الضريبية عند اللزوم.
- 2- يُلزم المتعاقد كذلك بالتسجيل في نظام الضريبة على القيمة المضافة (VAT) عند بلوغ حد التسجيل الإلزامي وفق التشريعات السارية.
- 3- يتحمل المتعاقد سداد أي ضرائب أو رسوم أو غرامات أو جزاءات مالية تصدر بحقه نتيجة ممارساته التشغيلية.
- 4- تُضاف قيمة الضريبة المضافة (إن وجدت) إلى قيمة الإيجار السنوي وفقًا للقانون.

## 6

### سادساً: الفواتير والمدفوعات

- 1- تُصدر الهيئة فواتير رسمية بالقيمة المستحقة، ويقوم المتعاقد بالسداد خلال المدة المحددة في العقد.
- 2- تُسدد المبالغ المستحقة من خلال التحويل البنكي المباشر إلى الحساب الرسمي للهيئة، ويُعتبر إيصال التحويل البنكي مستنداً قانونياً لإثبات السداد.
- 3- لا تُقبل المدفوعات النقدية أو الشيكات الشخصية.
- 4- تُعتمد جميع المراسلات المالية إلكترونياً عبر البريد الرسمي أو النظام المالي المعتمد في الهيئة.

## 7

### سابعاً: الدفاتر والسجلات المالية

- 1- يلتزم المتعاقد بمسك سجلات مالية ومحاسبية منتظمة توضح الإيرادات والمصروفات والمبيعات الشهرية.
- 2- للهيئة أو الجهة التي تفوضها حق الاطلاع على تلك السجلات أو نسخها متى تطلب الأمر.
- 3- في حال اكتشاف أي تلاعب أو تضليل في البيانات المالية، يحق للهيئة اتخاذ الإجراءات القانونية بما في ذلك الفسخ الفوري للعقد ومصادرة الضمان البنكي.

## 8

### ثامناً: إعادة التقييم المالي

- 1- تحتفظ الهيئة بحقها في إعادة النظر في القيمة الإيجارية أو نسب المشاركة في حال حدوث تغييرات جوهرية في ظروف السوق أو تكاليف التشغيل أو العائد الاقتصادي العام.
- 2- تُجرى مراجعة مالية شاملة كل (12) شهراً لتقييم التوازن المالي بين الطرفين وضمان استمرار تحقيق القيمة العادلة.
- 3- تُوثق أي تعديلات مالية بملاحق رسمية موقعة من الطرفين.

## 9

### تاسعاً: الجزاءات المالية

في حال إخلال المتعاقد بأي التزامات مالية أو تشغيلية، تُطبق عليه الجزاءات التالية:

- 1- غرامة تشغيلية لا تقل عن (5,000) درهم عن كل مخالفة جسيمة لشروط الصحة والسلامة بعد الإنذار الأول.
- 2- خصم مباشر من الضمان البنكي مقابل الأضرار المادية التي تلحق بالموقع أو المرافق العامة.
- 3- في حال تكرار المخالفات أو تجاوز الغرامات المتراكمة (20%) من قيمة العقد، يحق للهيئة فسخ العقد ومصادرة الضمان البنكي.

# الالتزامات القانونية والتعاقدية

تُعد هذه الالتزامات جزءاً لا يتجزأ من كراسة الشروط والعقد النهائي المبرم بين الهيئة والمتعاقد الفائز بالمزايدة، ويترتب على الإخلال بها تطبيق الجزاءات والعقوبات المنصوص عليها في هذا العقد، دون الإخلال بحق الهيئة في اتخاذ أي إجراءات إضافية تحفظ حقوقها القانونية والمالية.

## 1

### أولاً: التزامات المتعاقد العامة

#### 1- الالتزام بالتشريعات:

- يلتزم المتعاقد وجميع العاملين لديه بالتقيد التام بجميع القوانين واللوائح والأنظمة السارية في إمارة أبوظبي، بما في ذلك:
- قانون المشتريات والعقود والمخازن رقم (6) لسنة 2008 وتعديلاته.
  - القانون رقم (1) لسنة 2017 بشأن النظام المالي لحكومة أبوظبي.
  - التشريعات الصادرة عن دائرة التنمية الاقتصادية، وهيئة الدفاع المدني، وهيئة أبوظبي للزراعة والسلامة الغذائية، ودائرة البلديات والنقل، ودائرة التمكين الحكومي (DGE).
  - القوانين الاتحادية والمحلية ذات العلاقة بالعمالة، الصحة العامة، البيئة، مكافحة الغش التجاري، وحماية المستهلك.

#### 2- الحصول على التراخيص والتصاريح:

- يتحمل المتعاقد مسؤولية استخراج جميع التراخيص والتصاريح اللازمة لتشغيل النشاط التجاري من الجهات المختصة قبل بدء التشغيل الفعلي.
- لا يجوز للمتعاقد تشغيل الموقع أو افتتاحه دون الحصول على موافقة خطية من الهيئة تفيد باستكمال كافة المتطلبات النظامية.
- يتعين على المتعاقد تجديد التراخيص بانتظام وتحمل الرسوم المترتبة عليها.

#### 3- الالتزام بخطط السلامة والصحة المهنية:

- يجب على المتعاقد تطبيق اشتراطات الدفاع المدني والصحة والسلامة المهنية وفق أفضل الممارسات الدولية.
- الالتزام بتوفير معدات مكافحة الحريق، وأجهزة إنذار مبكر، وتدريب العاملين على إجراءات الإخلاء والطوارئ.
- إخطار الهيئة فوراً بأي حادث أو إصابة أو ضرر يقع داخل الموقع، واتخاذ الإجراءات التصحيحية الفورية.

#### 4- الامتثال البيئي والاستدامة:

- الالتزام التام بمعايير الاستدامة البيئية وتقليل الانبعاثات واستهلاك الطاقة والمياه.
- التخلص من النفايات بطرق آمنة وفق تعليمات الجهات المختصة، وعدم تصريف أي ملوثات في الشبكات العامة.
- استخدام مواد تغليف صديقة للبيئة ومنتجات قابلة لإعادة التدوير.
- دعم مبادرات الهيئة في خفض البصمة الكربونية وتطبيق ممارسات "التشغيل الأخضر" (Green Operation).

## 5- التأمين الإلزامي:

- يلتزم المتعاقد بالتأمين على الموقع والعاملين والأصول ضد الحريق والحوادث والمسؤولية المدنية تجاه الغير لدى شركة تأمين مرخصة في الدولة.
- يجب أن يغطي التأمين الحد الأدنى من المخاطر المحتملة وأن يُجَدِّد طوال مدة العقد.
- تزويد الهيئة بنسخ أصلية من وثائق التأمين خلال (10) أيام من توقيع العقد.

## 6- التزامات العاملين والكوادر:

- توظيف عمالة مرخصة ومؤهلة تحمل بطاقات صحية وشهادات تدريب في مجال الأغذية والضيافة.
- الالتزام بالقوانين المنظمة لشؤون العمال، وحظر تشغيل أي عامل مخالف لقوانين الإقامة أو العمل.
- توفير زي موحد للعاملين وبطاقات تعريف ظاهرة تحمل اسم الشركة والمسمى الوظيفي.
- الالتزام بساعات العمل المحددة واحترام تعليمات الأمن والسلامة داخل مباني الهيئة.

## ثانيًا: التزامات المتعاقد التشغيلية والإدارية

### 1- تشغيل النشاط وفق نطاق الترخيص فقط:

- لا يجوز للمتعاقد إضافة أي نشاط تجاري أو خدمي آخر بخلاف الأنشطة المحددة في العقد دون الحصول على موافقة خطية مسبقة من الهيئة.

### 2- منع التعاقد من الباطن أو التنازل عن العقد:

- يُمنع التنازل عن العقد أو جزء منه أو تأجيله من الباطن أو مشاركة الغير في الانتفاع بالموقع دون موافقة خطية مسبقة من الهيئة.
- في حال المخالفة، يحق للهيئة فسخ العقد فورًا ومصادرة الضمان البنكي واتخاذ الإجراءات القانونية.

### 3- الالتزام بمستوى الخدمة والجودة:

- الالتزام بمعايير الخدمة المعتمدة لدى الهيئة ومؤشرات الأداء التشغيلية (KPIs) المحددة في العقد.
- توفير خدمة عملاء فعالة داخل الموقع، وتخصيص رقم هاتف للطوارئ أو الملاحظات.
- التعامل باحترام ومهنية مع جميع موظفي الهيئة ومتعاملاتها.

### 4- إدارة الموقع وصيانته:

- المحافظة على نظافة الموقع ومرافقه يوميًا باستخدام مواد معتمدة.
- صيانة جميع الأجهزة والمعدات وفق جدول زمني معتمد.
- إصلاح أي تلف أو ضرر فورًا وعلى نفقة المتعاقد دون مطالبة الهيئة بأي تعويض.
- تحمل المسؤولية عن أي أضرار تلحق بالبنية التحتية أو المرافق العامة نتيجة التشغيل أو التركيب.

### 5- الالتزام بالأمن والسلامة:

- عدم إدخال أو تخزين مواد قابلة للاشتعال أو خطرة داخل الموقع.
- الالتزام بتعليمات الأمن الصناعي وأمن المباني الصادرة من إدارة أمن الهيئة.
- تمكين فرق الأمن والسلامة من تفتيش الموقع في أي وقت دون اعتراض.

## ثالثاً: التزامات الهيئة

### 1- تخصيص المساحة وتسليم الموقع:

- تلتزم الهيئة بتسليم الموقع للمتعاقد في حالته الإنشائية الصالحة للتجهيز خلال (15) يوم عمل من تاريخ توقيع العقد.
- توفير المخططات الهندسية الأساسية والمواصفات العامة للموقع لتسهيل أعمال التصميم والتأثير.
- تسهيل حصول المتعاقد على التصاريح الداخلية المتعلقة بالدخول، التوصيلات الكهربائية، وشهادات التنسيق.
- تتحمل الهيئة تكاليف الكهرباء والمياه والاستهلاك الشهري.

### 2- الرقابة والإشراف:

- للهيئة الحق في الرقابة على كافة أعمال المتعاقد، وإجراء زيارات تفتيش دورية أو مفاجئة.
- يحق للهيئة توجيه إنذارات خطية في حال وجود مخالفات، وعلى المتعاقد تصحيحها خلال المهلة المحددة.
- للهيئة الحق في إيقاف النشاط مؤقتاً أو إنهائه في حال استمرار المخالفة أو وجود خطر على الصحة العامة أو السلامة.

### 3- الدعم التنظيمي:

- تلتزم الهيئة بتزويد المتعاقد بالتحديثات التنظيمية أو التعليمات الجديدة الصادرة عن الجهات الحكومية ذات الصلة بالنشاط.
- تمكين المتعاقد من التواصل مع الإدارات المعنية داخل الهيئة لتسهيل الإجراءات التشغيلية (الأمن - المرافق - الصحة والسلامة - الشؤون القانونية).

## رابعاً: السرية وحماية البيانات

### 1- سرية المعلومات:

- يلتزم المتعاقد بالمحافظة على سرية جميع المعلومات والبيانات التي يطلع عليها أثناء تنفيذ العقد، وعدم استخدامها لأي غرض آخر.
- يمتد هذا الالتزام إلى ما بعد انتهاء العقد لمدة لا تقل عن (5) سنوات.

### 2- حماية البيانات:

- يلتزم المتعاقد بتطبيق سياسات حماية البيانات المعتمدة لدى الهيئة، وعدم جمع أو معالجة أي بيانات تتعلق بموظفي أو زوار الهيئة دون موافقة مسبقة.
- يحظر استخدام أنظمة التسجيل أو التصوير داخل المباني إلا بعد التنسيق مع إدارة أمن المعلومات بالهيئة.

## خامسًا: المسؤولية القانونية والعقوبات

### 1- المسؤولية المدنية:

- يتحمل المتعاقد المسؤولية الكاملة عن أي أضرار مادية أو جسدية تلحق بالأشخاص أو الممتلكات العامة أو الخاصة بسبب الإهمال أو سوء الاستخدام أو التشغيل غير الآمن.

### 2- المسؤولية الجنائية:

- في حال ثبوت ارتكاب أي مخالفات جنائية (غش، تزوير، رشوة، إساءة استخدام اسم الهيئة، أو غيرها)، يحق للهيئة إحالة الموضوع إلى الجهات المختصة وفسخ العقد فوراً دون أي التزام مالي تجاه المتعاقد.

### 3- الجزاءات الإدارية:

- إنذار أول خطي.
- غرامة مالية محددة حسب نوع المخالفة.
- إيقاف النشاط مؤقتاً حتى تصحيح المخالفة.
- الفسخ النهائي للعقد ومصادرة الضمان البنكي عند تكرار المخالفة أو الإخلال الجوهري.

## سادسًا: القوة القاهرة

- 1- لا يتحمل أي من الطرفين المسؤولية عن أي تأخير أو تقصير في تنفيذ الالتزامات الناشئ عن ظروف خارجة عن الإرادة مثل الكوارث الطبيعية أو الحروب أو الأوبئة أو القرارات الحكومية الاستثنائية.
- 2- يجب على الطرف المتضرر إشعار الطرف الآخر خلال (7) أيام من وقوع الحدث مع تقديم الأدلة الرسمية.
- 3- في حال استمرار الحالة لأكثر من (60) يومًا متتالية، يحق للهيئة إنهاء العقد دون أي التزامات مالية إضافية.

# آلية التقييم والترسية

تُنفذ عملية تقييم العروض وترسيبتها وفقاً لمبادئ الشفافية، العدالة، وتحقيق أفضل قيمة مقابل المال، وبما يتماشى مع التشريعات المنظمة للعقود الحكومية في إمارة أبوظبي، وتُدار هذه العملية تحت إشراف لجنة فنية ومالية مختصة تُشكّل بقرار من الهيئة.

## 1

### أولاً: منهجية التقييم

تنفذ عملية تقييم العروض وفق نظام التقييم الثلاثي المتكامل كما يلي:

1. التقييم الفني.
2. التقييم المالي.
3. تقييم المحتوى المحلي.
4. ويهدف هذا النظام إلى ضمان تحقيق أعلى قيمة اقتصادية وتشغيلية واستدامة مالية للهيئة، مع دعم الاقتصاد المحلي وتعزيز مساهمة الشركات العاملة داخل الدولة في الناتج المحلي.

## 2

### ثانياً: مراحل الطرح والتقييم

تمر المزايدة بثلاث مراحل رئيسية كما يلي:

#### المرحلة الأولى - الفتح الإداري والتحقق من الأهلية (Pre-Qualification):

تهدف هذه المرحلة إلى التأكد من استيفاء العارضين للشروط الإدارية والقانونية المطلوبة للمشاركة، وتشمل:

- استلام العروض قبل الموعد المحدد في الكراسة وعدم قبول أي عرض بعد الإغلاق الرسمي.
  - التحقق من سلامة المستندات المرفقة والتوقيعات الرسمية.
  - التأكد من وجود الضمان البنكي الابتدائي بالقيمة والشكل المطلوب.
  - مراجعة الرخص التجارية، وشهادات الغرف التجارية، والسجلات المالية، والتصاريح اللازمة.
  - التأكد من التزام العارض بشروط الكراسة وعدم وجود أي ملاحظات جوهرية تؤثر على قانونية العرض.
- ويُستبعد من التقييم الفني أي عرض غير مستوفٍ لهذه المتطلبات.

## المرحلة الثانية - التقييم الفني (Technical Evaluation):

تُقيّم اللجنة الفنية العروض المقبولة إداريًا بناءً على المعايير الفنية والتشغيلية التالية:

م	معيّار التقييم	الوزن النسبي	آلية التقييم
1	الخبرة التشغيلية في إدارة وتشغيل المقاهي (عدد المشاريع السابقة - مدة الخبرة - العملاء السابقين)	20%	يُمنح الحد الأعلى للخبرة التي تتجاوز 5 سنوات مع تقديم أدلة موثقة.
2	الخطة التشغيلية والتصميم الداخلي (جودة التصميم، الهوية البصرية، مراعاة الصحة والسلامة)	25%	تقييم نوعي وفق المعايير الجمالية والوظيفية.
3	نظام إدارة الجودة والسلامة الغذائية (شهادات 9001 ISO / 22000 HACCP / ISO)	15%	يُقيّم بناءً على مدى تطبيق الأنظمة وإثباتاتها.
4	الابتكار والاستدامة البيئية (استخدام الطاقة النظيفة - المواد القابلة لإعادة التدوير - مبادرات تقليل الهدر)	10%	يُمنح أعلى تقييم للممارسات المستدامة القابلة للقياس.
5	القدرة المالية والاستقرار المالي (البيانات المالية المدققة - رأس المال - حجم الإيرادات السنوية)	10%	تحليل القوائم المالية المعتمدة.
6	مستوى الخدمة وجودة المنتجات (التنوع - الصحة - الأسعار المقترحة - معايير رضا العملاء)	20%	يُقيّم وفقاً للمعايير الفنية والتذوقية.

**الحد الأدنى للقبول الفني:** يجب أن يحصل العارض على نسبة لا تقل عن 70% من المجموع الكلي للنقاط الفنية حتى ينتقل إلى مرحلة التقييم المالي.

تُوثق جميع عمليات التقييم الفني بمحاضر رسمية تتضمن ملاحظات اللجنة التفصيلية وتوقيعات أعضائها.

## المرحلة الثالثة - التقييم المالي (Financial Evaluation):

تم تخصيص 40% للوزن المالي قبل استقطاع وزن المحتوى المحلي. تُجرى عملية المفاضلة المالية بين العروض الفنية المقبولة فقط، وفقاً للنموذج التالي:

- النموذج (أ): الإيجار الثابت: تُمنح الأفضلية لأعلى عرض مالي سنوي مقدّم للهيئة.

وتُمنح درجة التقييم المالي بحسب الصيغة التالية (كمثال تطبيقي):

• الدرجة المالية للعارض = (العرض الأدنى ÷ العرض المقدم) × 100

وفي حال وجود فروق فنية ومالية طفيفة بين عرضين متقاربين، تُمنح الأفضلية للعرض الفني الأعلى جودة والأكثر استدامة وامثالاً للمعايير الحكومية.

## المرحلة الرابعة - تقييم المحتوى المحلي

### الاساس القانوني والتنظيمي:

- يطبق هذا التقييم استنادا إلى دليل المحتوى المحلي في المشتريات الحكومية، الذي يهدف إلى تعزيز القيمة المضافة للاقتصاد المحلي من خلال زيادة الاعتماد على المنتجات والخدمات المحلية، وتوظيف الكوادر الوطنية، واستخدام الموردين المحليين.

### آلية التقييم والوزن النسبي:

- يخصص لمعيار المحتوى المحلي وزن نسبي مقداره 40% من المعيار المالي في تقييم العرض.
- يحسب التقييم بناء على النسبة المعتمدة في شهادة المحتوى المحلي (ICV).
- يمنح العرض ذو أعلى نسبة محتوى مجلي أقصى درجة ممكنة ضمن هذا العنصر.

## 3

### ثالثاً: معايير المفاضلة النهائية

يُطبَّق النظام التقييمي المرجح (Weighted Scoring System) وفق النسب التالية:

الوزن النسبي	نوع التقييم
60%	التقييم الفني
24%	التقييم المالي
16%	تقييم المحتوى المحلي

- يحصل العرض الفائز على أعلى مجموع من النسب الموزونة
- (الدرجة الفنية × 60%) + (الدرجة المالية × 24%) + (درجة المحتوى المحلي × 16%)

## 4

### رابعاً: إجراءات الترسية النهائية

- 1- بعد استكمال مراحل التقييم، تُرفع توصية اللجنة الفنية والمالية إلى لجنة المشتريات والعقود في الهيئة لاعتماد نتيجة التقييم والموافقة على الترسية.
- 2- يُصدر قرار الترسية رسمياً من السلطة المختصة في الهيئة.
- 3- يُخطر العارض الفائز خطياً خلال (5) أيام عمل من اعتماد قرار الترسية لاستكمال الإجراءات التالية:
  - تقديم ضمان حسن التنفيذ خلال (10) أيام عمل.
  - توقيع العقد النهائي خلال (15) يوم عمل من تاريخ الإخطار.
  - استلام الموقع بموجب محضر تسليم رسمي.
- 4- في حال تخلف العارض الفائز عن استكمال الإجراءات خلال المدد المحددة، تعتبر الهيئة العقد لاغياً وتحفظ بحقها في مصادرة الضمان البنكي الابتدائي وإعادة الترسية على العارض التالي في الترتيب.

## 5

### خامساً: إعادة التقييم أو الإلغاء

- 1- تحتفظ الهيئة بحقها في إعادة تقييم العروض أو إلغاء المزايمة في أي من الحالات التالية:
  - إذا تبين وجود تواطؤ أو ممارسات غير مشروعة بين العارضين.
  - إذا لم تحقق العروض المقدمة الحد الأدنى من الجودة الفنية أو الجدوى الاقتصادية.
  - إذا صدرت تعليمات تنظيمية أو تشريعية جديدة تؤثر على آلية الاستثمار أو التعاقد.
- 2- لا يترتب على إلغاء المزايمة أي التزام مالي أو تعويض للعارضين.

## 6

### سادساً: الشفافية والحوكمة

- 1- تُدار جميع مراحل المزايمة إلكترونياً من خلال النظام المالي الحكومي المعتمد في الهيئة (أو عبر منصة دائرة التمكين الحكومي)، لضمان التتبع الكامل والإفصاح عن جميع الإجراءات.
- 2- تُوثق محاضر الاجتماعات وقرارات التقييم والاعتماد إلكترونياً وتحفظ في أرشيف المشتريات.
- 3- يُحظر على أي عضو من لجان التقييم التواصل المباشر مع أي من العارضين إلا من خلال القنوات الرسمية المعتمدة.
- 4- تُطبّق معايير الشفافية، العدالة، وتضارب المصالح وفق القواعد الصادرة عن دائرة التمكين الحكومي وجهاز أبوظبي للمحاسبة.

# الملاحق والنماذج الرسمية

تُعد النماذج والملاحق التالية جزءاً لا يتجزأ من كراسة الشروط ومن العقد النهائي المبرم بين الهيئة والمتعاقد، ويجب على العارضين تعبئتها وتوقيعها وختمها أصولاً ضمن العرض المقدم، حيث تعتبر هذه النماذج وثائق إلزامية قانوناً، ويُرفض أي عرض غير مستوفٍ لها.

## الملحق رقم (1)

هيئة أبوظبي للدفاع المدني  
ABU DHABI CIVIL DEFENCE  
AUTHORITY



### نموذج العرض المالي

#### أ. بيانات العارض

اسم الشركة / المؤسسة: .....

العنوان التجاري: .....

رقم الرخصة التجارية: ..... تاريخ انتهاء الرخصة: .....

الشخص المفوض بالتوقيع: .....

المسمى الوظيفي: ..... رقم الهاتف: .....

البريد الإلكتروني الرسمي: .....

#### ب. تفاصيل العرض المالي

قيمة الإيجار السنوي المقترح: ..... درهم إماراتي.

طريقة الدفع: ..... سنوية ..... نصف سنوية ..... ربع سنوية.

فترة السداد: خلال ..... أيام من تاريخ استلام الفاتورة.

نسبة المشاركة من الإيرادات (إن وجدت): ..... %.

فترة التنفيذ والتشغيل الفعلي: ..... يوم عمل من استلام الموقع.

مدة الالتزام التعاقدية: ثلاث سنوات قابلة للتجديد بموافقة الهيئة.

#### ج. إقرار العارض

أقر أنا الموقع أدناه بصفتي المفوض بالتوقيع عن الشركة المذكورة أعلاه بما يلي:

1. أنني قد اطلعت على جميع بنود كراسة الشروط والملاحق المرفقة بها وفهمتها بالكامل.
2. ألتزم بتنفيذ كافة المتطلبات الفنية والتشغيلية والقانونية وفقاً لما هو محدد من قبل الهيئة.
3. أوافق على الالتزام بالسعر والعرض المقدم لمدة (120) يوماً من تاريخ إغلاق المزايمة.
4. أتعهد بتقديم ضمان حسن تنفيذ بنسبة (10%) من قيمة العقد حال الترسية.

اسم الممثل المفوض: .....

التوقيع: .....

الختم الرسمي: .....

التاريخ: .....

## الملحق رقم (2)

م	المعيار	الوزن النسبي	درجة التقييم	النتيجة	ملاحظات اللجنة
1	الخبرة التشغيلية	20%			
2	الخبرة التشغيلية	25%			
3	نظام إدارة الجودة	15%			
4	الاستدامة والابتكار	10%			
5	القدرة المالية	10%			
6	مستوى الخدمة وجودة المنتجات	20%			
	مجموع التقييم الفني				

## الملحق رقم (أ2)

مقدم العرض						
6	5	4	3	2	1	
						درجة التقييم الفني
						الوزن الفني
					60%	درجة التقييم الفني الموزون
						سعر العرض (درهم)
						درجة التقييم المالي
						الوزن المالي
					24%	درجة التقييم المالي الموزون
						درجة تقييم المحتوى المحلي
						وزن المحتوى المحلي
					16%	درجة تقييم المحتوى المحلي الموزون
					100%	مجموع التقييم

يُعتمد هذا النموذج من اللجنة ويُرفق بمحضر التقييم النهائي.

## الملحق رقم (3):

هيئة أبوظبي للدفاع المدني  
ABU DHABI CIVIL DEFENCE  
AUTHORITY



### نموذج العقد النهائي (ملخص الصيغة القانونية)

بين:

هيئة أبوظبي للدفاع المدني (ويُشار إليها فيما بعد بـ "الهيئة")  
وشركة / مؤسسة ..... المرخصة بموجب رخصة رقم ..... (ويُشار إليها فيما  
بعد بـ "المتعاقد").

حيث:

- رغبت الهيئة في تأجير وتشغيل المساحات داخل مبانيها وفقاً لكراسة الشروط رقم (.....).
- تقدم المتعاقد بعرض فني ومالي وتمت ترسيته عليه بموجب محضر لجنة التقييم بتاريخ / / 20.

فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

1. تُعد كراسة الشروط وجميع ملاحقها جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومكملة لأحكامه.
2. يلتزم المتعاقد بتنفيذ جميع الأعمال والخدمات وفق البنود الفنية والتشغيلية والمالية الواردة في الكراسة.
3. مدة العقد ثلاث سنوات تبدأ من تاريخ توقيع محضر التسليم.
4. بدل الإيجار السنوي ونسبة مشاركة الإيرادات تحدد كما ورد في العرض المالي المقدم والمعتمد.
5. يلتزم المتعاقد بتقديم ضمان حسن تنفيذ بنسبة (10%) من إجمالي قيمة العقد.
6. تطبق أحكام الفسخ، والغرامات، والمسؤولية القانونية، وفق ما ورد في البنود السابقة من هذه الكراسة.
7. تُحل أي نزاعات بين الطرفين ودياً، وفي حال تعذر ذلك تُحال إلى دائرة القضاء في إمارة أبوظبي.
8. اللغة العربية هي اللغة المعتمدة لهذا العقد، وتُفسر أحكامه وفق قوانين إمارة أبوظبي.

حرر في: ..... بتاريخ ..... / ..... / 20 .....

التوقيع:

الهيئة ..... المتعاقد .....

## الملحق رقم (4): قائمة المستندات الإلزامية الواجب إرفاقها بالعرض

م	المعيار	الوزن النسبي	ملاحظات
1	الرخصة التجارية سارية المفعول	إلزامي	
2	شهادة عضوية غرفة تجارة وصناعة أبوظبي	إلزامي	
3	السجل التجاري للشركة	إلزامي	
4	شهادة خلو من المخالفات التجارية	إلزامي	
5	بيانات مالية مدققة لآخر سنتين	إلزامي	
6	سابقة أعمال / عقود مماثلة	إلزامي	
7	خطة تشغيلية وتصميم مبدئي	إلزامي	
8	شهادة HACCP أو ISO 22000 إن وجدت	إلزامي	
9	الضمان البنكي الابتدائي	إلزامي	
10	تفويض رسمي بالتوقيع	إلزامي	

## الملحق رقم (5): تعليمات عامة لتقديم العروض

1. تُقدّم العروض في مظروفين منفصلين مختومين (فني - مالي) ويكتب على كل مظروف اسم العارض ورقم المزايدة.
2. تُسلم العروض في مقر الهيئة أو عبر المنصة الإلكترونية المعتمدة قبل الموعد النهائي المحدد في الإعلان الرسمي.
3. لن تُقبل أي عروض متأخرة أو غير مختومة أو ناقصة الوثائق.
4. العروض المقدمة غير قابلة للسحب أو التعديل بعد الموعد النهائي.
5. جميع النماذج يجب أن تكون مختومة وموقعة أصولاً من الشخص المفوض قانوناً.

هيئة أبوظبي للدفاع المدني  
ABU DHABI CIVIL DEFENCE  
AUTHORITY

