



أمانة منطقة جازان
بلدية العالية



وزارة الشؤون البلدية
والقروية والإسكان

كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة حديقة إسكان البستان في النقاش مع أنشطة ترفيهية وتجارية



قائمة بمحتويات الكراسة

أ- تعريف للمفردات الواردة في هذه الكراسة	٣
ب- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الأيجار	٤
١. مقدمة	٥
٢. الوصف العام للعقار	٥
١-٢ مساحة العقار وابعاده وأحداثياته	٥
٢-٢ موقع العقار ونوعه ومكوناته	٦
٣-٢ التزام المستثمر بالموقع المحدد	٧
٤-٢ حق البلدية باستبدال أو تعديل الموقع أو جزء منه	٧
٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٧
١-٣ من يحق له دخول المنافسة	٧
٢-٣ لغة العطاء	٧
٣-٣ موعد تقديم العطاءات	٨
٤-٣ موعد ومكان فتح المظاريف	٨
٥-٣ طريقة ومكان تقديم العطاء	٨
٦-٣ كتابة الأسعار	٩
٧-٣ مدة سريان العطاء	٩
٨-٣ الضمان المالي	٩
٩-٣ موعد الإفراج عن الضمان المالي	١٠
١٠-٣ مستندات العطاء	١٠
١١-٣ نسبة الزيادة الدورية في قيمة العطاء	١١
١٢-٣ سرية المعلومات	١١
٤. واجبات المستثمر قبل التقدم بالعطاء	١١
١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسته	١١
٢-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٢
٣-٤ معاينة العقار ومنطقة العقد	١٢
٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٢
١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٢
٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٢
٣-٥ سحب العطاء	١٣
٤-٥ تعديل العطاء	١٣
٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٣
٦. الترسية ومدة العقد والتعاقد والتجهيز والسداد والفسخ والالغاء والتمديد	١٣
١-٦ الترسية والتعاقد	١٣
٢-٦ تسليم الموقع / المواقع للمستثمر	١٣



٣-٦	مدة العقد	١٤
٤-٦	فترة التجهيز والإنشاء	١٤
٥-٦	موعد وآلية سداد الأجرة السنوية وضريبة القيمة المضافة	١٤
٦-٦	مشتملات قيمة العقد	١٥
٧-٦	فسخ العقد	١٥
٨-٦	التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن	١٥
٩-٦	إلغاء العقد بطلب البلدية للمصلحة العامة	١٦
١٠-٦	إلغاء العقد بناء على طلب المستثمر	١٦
١١-٦	تسليم الموقع للبلدية عند انتهاء مدة العقد أو فسخه أو الغائه	١٦
١٢-٦	تمديد مدة العقد	١٦
٧.	الاشتراطات الخاصة والتزامات المستثمر	١٧
١-٧	المطلوب من المستثمر	١٧
٢-٧	العناصر الإلزامية المطلوبة من المستثمر في الحديقة	١٧
٣-٧	الأنشطة المسموح بها (الاختيارية) للمستثمر في الحديقة	١٨
٤-٧	الأنشطة الغير مسموح بها في الحديقة	١٨
٥-٧	اشتراطات التصميم والتنفيذ	١٨
٦-٧	نسبة البناء	٢٠
٧-٧	التشغيل والصيانة والنظافة	٢٠
٨-٧	الالتزام بالاشتراطات البلدية واشتراطات الجهات الأخرى	٢٣
٩-٧	السلامة والأمن في الموقع	٢٣
١٠-٧	الموظفين اللازم توفرهم لتنفيذ المشروع	٢٣
١١-٧	متطلبات ذوي الإعاقة والاحتياجات الخاصة	٢٣
7-12	فترة العمل خلال فترة العقد	٢٣
٨.	الاشتراطات العامة	٢٤
١-٨	توصيل الكهرباء والخدمات للموقع	٢٤
٢-٨	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٤
٣-٨	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٤
٤-٨	حق البلدية في الإشراف	٢٤
٥-٨	استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له	٢٤
٦-٨	اللوحات التعريفية بالمشروع	٢٥
٧-٨	أحكام عامة	٢٥
٩.	اشتراطات الأمن والسلامة والوقاية من الحريق	٢٥
١٠.	الغرامات والجزاءات	٢٦
١١.	نموذج العقد	٢٦
١٢.	نموذج العطاء	٢٧
١٣.	إقرار من المستثمر	٢٨



أ- تعريف للمفردات الواردة في هذه الكراسة

المشروع	هو انشاء وتشغيل وصيانة حديقة إسكان البستان في النقاش مع عدد من الانشطة الترفيهية والتجارية المسموح بها في هذه الكراسة والتي سيقمها المستثمر بداخل الحديقة حسب المواصفات وما يتعلق بهذا النشاط من أنظمة وتعليمات صادرة من جميع الجهات الحكومية ذات العلاقة بهذا النشاط. مع تشغيلها وصيانتها بالموقع المحدد في هذه الكراسة.
الاستثمار	توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة قائمة تعمل في السوق السعودي.
مُقدم العطاء	يقصد به الشخص المفوض عن طريق المستثمر الذي يرغب في تقديم عرضه لدخول المنافسة.
العقار/الموقع	هو أرض تقوم البلدية بتسليمها للمستثمر لتنفيذ اعمال هذا العقد، بحيث سيقوم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المرافق التي سيقمها عليها والتي تمكنه من أداء اعماله في هذا العقد حسب متطلبات هذه الكراسة.
المنافسة العامة	هي الطريقة المتبعة لدى وزارة البلديات والإسكان لقبول العطاءات من الموردين على شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر من قبل مقدم العطاء، ومن ثم ترسيبها على أعلى سعر، على أن يكون المستثمر مؤهل فنياً وإدارياً ومالياً.
منافسة إلكترونية	تقديم المستثمرين لعطاءاتهم في المنافسة عن طريق منصة فرص الإلكترونية وهي البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية التابعة لوزارة البلديات والإسكان او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الوزير	وزير البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة جازان.
البلدية	بلدية العالية، وهي شخصية اعتبارية ذات استقلال مالي وإداري تمارس الوظائف الموكلة إليها بموجب نظام البلديات والقرى ولوائحه التنفيذية.
فرص	هي بوابة إلكترونية موحدة للاستثمار البلدي، ويمكن الوصول لها عن طريق موقع "بلدي" أو تطبيقات الهواتف الذكية، وهي توفر قاعدة بيانات موحدة، والمرجع الرئيسي للمستثمر الباحث عن الفرص الاستثمارية التي تطرحها الأمانات والبلديات، وتسهل البحث عن الفرص ومعرفة تفاصيلها، بأقل وقت وجهد، دون تحمل عناء السفر إلى مقر الأمانات والبلديات للتعرف على هذه الفرص، وتسمح بشراء كراسة الشروط والتقديم على المنافسات وتوقيع العقود إلكترونياً.
الكراسة	كراسة شروط ومواصفات انشاء وتشغيل وصيانة حديقة إسكان البستان في النقاش مع أنشطة ترفيهية وتجارية.



ب- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع الأيجار

البيان	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه نشر الإعلان في الصحف المحلية وفي منصة فرص.
آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (قد يتم تمديده).
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (قد يتم تمديده).
إعلان نتيجة المنافسة	تحده البلدية.
موعد الإخطار بالترسية	تحده البلدية.
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال (٣٠) ثلاثون يوم بحد أقصى من تاريخ إخطار البلدية للمستثمر بالترسية لمراجعتها لإكمال الإجراءات وتوقيع العقد.
تاريخ تسليم العقار (الموقع)	مع توقيع العقد، أو خلال ثلاثون (٣٠) يوم بحد أقصى من تاريخ توقيع العقد في حال وجود عوائق، ويتم ذلك بمحضر تسليم بواسطة البلدية.
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ محضر تسليم العقار (الموقع) للمستثمر، وإذا لم يحضر المستثمر للتوقيع على هذا المحضر خلال (٣٠) يوم من تاريخ توقيع العقد، سيتم إشعاره خطياً بتجاوز المدة المحددة وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار حتى في حالة عدم توقيع المستثمر على المحضر.
موعد سداد أجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد، ويتم الدفع بواسطة نظام سداد للمدفوعات أو بالطريقة التي تقبلها البلدية في حينه، وفي حال عدم قيام المستثمر بذلك سيتم مصادرة الضمان مباشرة واعتباره جزء من أجرة السنة الأولى.
موعد سداد أجرة السنة الثانية	بعد مرور ١٤ شهر (تقريباً) من تاريخ محضر تسليم العقار (أو خطاب الإشعار بتسليم الموقع) ويعطى مهلة عشرة أيام بحد أقصى للسداد (تشمل شهرين للتجهيز + ١٢ شهر مدفوعة للسنة الأولى).
موعد سداد أجرة السنة الثالثة	بعد مرور ٢٦ شهر (تقريباً) من تاريخ محضر تسليم العقار (أو خطاب الإشعار بتسليم الموقع) ويعطى مهلة عشرة أيام بحد أقصى للسداد (تشمل شهرين للتجهيز + ١٢ شهر مدفوعة للسنة الأولى + ١٢ شهر مدفوعة للسنة الثانية).
وهكذا للسنوات التي بعدها	



١. مقدمة

تماشياً مع متطلبات النهضة العمرانية في المملكة العربية السعودية والرقى بالخدمات المطلوب توفيرها وتحقيقاً لأهداف بلدية العالية في تطوير وتحسين خدماتها ومشاركة القطاع الخاص وتحسين مستوى جودة الحياة، ولكون الترفيه وتوفير المسطحات الخضراء والمنزهات لها تأثير إيجابي على الجوانب المختلفة للمجتمع.

فان بلدية العالية ترغب في طرح منافسة الكترونية عامة للمستثمرين عن طريق منصة "فرص" البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية التابعة لوزارة البلديات والإسكان وذلك لتمكين المستثمر من القيام بإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة إسكان البستان غرب قرية النقاش مع تشغيل عدد من الأنشطة الترفيهية والتجارية بداخلها، وفق تفاصيل هذه الكراسة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب بلدية العالية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لهذه الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر وحقوقه وواجباته، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق له العائد الذي يخطط له، ويحقق لبلدية العالية أهدافها، وبعد انتهاء مدة العقد المتفق عليها يتم ارجاع العقار وما عليه من منشآت الى البلدية. وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات بإحدى الطرق المذكورة في البند رقم (٤-٢).

٢. الوصف العام للعقار

١-٢ مساحة العقار وابعاده واحداثياته

- ١- مساحة الارض المخصص لهذا العقد هي (٥٣,٦٦٢,٥) ثلاثة وخمسون ألف وستمائة واثنان وستون ونصف متر مربع وتقع بداخل مخطط إسكان البستان الواقع غرب قرية النقاش حسب المصور الجوي أو المخطط التنظيمي المرفقة مع هذه الكراسة، ويجب الاطلاع على المصور الجوي المرفق في منصة فرص مع هذه الكراسة لمعرفة تفاصيل الموقع بشكل أوضح.
- ٢- يحق للبلدية زيادة او إنقاص مساحة العقار بعد توقيع العقد بما لا يؤثر سلباً على العقار وبما لا يتجاوز عشرون بالمائة (٢٠٪) من اجمالي مساحة العقار المؤجر وبما يتناسب مع الأنشطة المتعاقد عليها أو المخطط العام للمنطقة، وذلك في حال وجود مصلحة عامة مثل عدم تناسب المساحة مع النشاط، أو إعادة التخطيط، أو التنظيم، أو وجود عوائق أو تداخلات في الموقع او وجود نواحي امنية او تنظيمية أو أي أمر طارئ آخر، ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك بعد تقديمه لعطائه في هذا المنافسة، علماً انه لن يكون هناك زيادة او نقصان في قيمة الايجار السنوي سواء كان ذلك لصالح المستثمر او للبلدية عند التعديل في مساحة الموقع، وسيبقى الايجار السنوي كما نص عليه العقد.

٣- احداثيات العقار كما يلي:

P1: X=236323.1569	Y=1916327.1049
P2: X=236444.3144	Y=1916279.9791
P3: X=236450.7869	Y=1916282.8264
P4: X=236581.2891	Y=1916618.3397



P5: X=236569.8996 Y=1916644.2295
P6: X=236462.7218 Y=1916685.9177
P7: X=236456.2493 Y=1916683.0703
P8: X=236320.3095 Y=1916333.5773

٤- ابعاد العقار موضحة في الرسم التنظيمي التالي:



٢-٢ موقع العقار ونوعه ومكوناته

ستقوم البلدية بتسليم ارض فضاء في مخطط البستان على الاحداثيات (٢٣٦٤٥٠,١٥٠٦ ، ١٩١٦٤٨١,٨٩٣٤) غرب قرية النقاش لاستخدامها في تنفيذ متطلبات هذا العقد ، وعلى المستثمر تطويرها حسب الاشتراطات الواردة في هذه الكراسة ، وكذلك ايسال الخدمات للعقار على حسابه الخاص طيلة فترة العقد.



٣-٢ التزام المستثمر بالموقع المحدد

لا يحق للمستثمر تغيير الموقع المحدد في هذه الكراسة ومحضر تسليم الموقع وعند الظروف القاهرة يلزم موافقة البلدية الخطية لتغيير الموقع في حال توفرت ارض لدى البلدية مناسبة لهذا النشاط، ويحق للبلدية تغيير الموقع سواء قبل الترسية أو بعدها أو خلال فترة العقد حسب البند (٢-٤) دون اعتراض من المستثمر.

٤-٢ حق البلدية باستبدال أو تعديل الموقع أو جزء منه

يجوز للبلدية استبدال أو تعديل الموقع المحدد بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموقع آخر في الحالات التالية:

١. إذا كان الموقع يؤثر على الحركة المرورية أو الناحية الامنية.
 ٢. إجراء تنظيم، أو صيانة للموقع، أو وجود عائق، أو تطوير تخطيطي لمنطقة الموقع.
 ٣. الموقع المتعاقد عليه ملكية خاصة.
 ٤. عندما تتحقق المصلحة العامة في ذلك.
- وفي كل الحالات يلتزم المستثمر بالانتقال إلى الموقع البديل خلال اربعون (٤٠) يوم كحد أقصى من تاريخ الاشعار، ويتحمل كافة تكاليف النقل، كما يلتزم المستثمر بتسوية وإصلاح الموقع السابق لضمان حسن المظهر، وفي حال عدم تجاوب المستثمر خلال تلك المدة المحددة ستقوم البلدية بإيقاف العقد وجميع الأنشطة في العقار حتى يتم الانتقال للموقع الجديد، أو فسخ العقد عند عدم التجاوب خلال (٥٠) يوم.

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١-٣ من يحق له دخول المنافسة

يحق للشركات والمؤسسات التي لها مقر في المملكة العربية السعودية التقدم لهذه المنافسة وأن يكون لديها سجل تجاري ساري المفعول أثناء يوم فتح المظاريف، ويرغبون في تشغيل النشاط حسب ما هو مذكور في هذه الكراسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة أو عقود متعثرة لدى البلدية أو الأمانة أو الوزارة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها للوزير والموافقة على استبعادهم، ويطبق على الشركات والمؤسسات الغير سعودية نظام الاستثمار الأجنبي واللائحة التنفيذية له، علماً انه سيتم استبعاد أي مقدم عطاء مباشرة لا يوجد لديه سجل تجاري ساري المفعول في يوم فتح المظاريف.

٢-٣ لغة العطاء

اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية، لذا فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته وبياناته، ويستثنى من ذلك كتيبات الاستخدام والتركيب والتشغيل والصيانة الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية وقد تطلب البلدية منه ترجمتها الى العربية اذا رغبت في ذلك، وفي حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.



٣-٣ موعد تقديم العطاءات

آخر موعد لاستقبال العطاءات هو الساعة واليوم المحددة في إعلانات الصحف ومنصة فرص، ويكون التقديم عبر حساب المستثمر في بوابة فرص على منصة بلدي، ماعدا أصل الضمان المالي وأصل خطاب العطاء وأصل الاقرار فيكون تقديمها حسب ما هو موضح في هذه الكراسة، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد ذلك الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه أو حسب الاستثناء المحدد في هذه الكراسة، ويحق للبلدية تغيير هذا الموعد حسب ما سيرد في البند ٥-٢، لذا يجب على المستثمر متابعة منصة فرص للحصول على التحديثات بهذا الخصوص ان وجدت.

٤-٣ موعد ومكان فتح المظاريف

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة واليوم المحددة في إعلانات الصحف ومنصة فرص، ويكون فتح المظاريف إلكترونياً، وحضور المستثمر لفتح المظاريف ليس الزامي ولا يترتب عليه أي فقدان لأحقية المنافسة في حال عدم الحضور، لأنه سيكون الكتروني وسيتم ارسال تفاصيل العطاءات بشكل آلي لكل مستثمر عبر حسابه في منصة فرص او عبر ايميله المرتبط به.

٥-٣ طريقة ومكان تقديم العطاء

١. يجب تقديم العطاءات حسب النماذج الأصلية المرفقة بهذه الكراسة المحملة عن طريق منصة فرص أو تطبيق "فرص"، وأن يكون العطاء موجه كتابة الى رئيس بلدية العالية حسب النموذج المرفق في آخر هذه الكراسة، ويتم رفع جميع المستندات المطلوبة في منصة فرص بما فيها صورة من الضمان المالي وصورة من خطاب العطاء وصورة من الاقرار، ويجب تسليم أصل الضمان المالي وأصل خطاب العطاء وأصل الاقرار في مظلوف محكم الاغلاق بالشمع الاحمر الى سكرتير لجنة فتح المظاريف في مبنى بلدية العالية في يوم فتح المظاريف أو قبله، مع ضرورة الحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرسال أصل الضمان وأصل خطاب العطاء وأصل الاقرار بالبريد المسجل الى بلدية العالية على أن يصل قبل يوم فتح المظاريف في الوقت المحدد في البند ٣-٤ على العنوان التالي:

(بلدية العالية، منطقة جازان، ص ب: ٥٨٢٢، الرمز البريدي: ٤٥٩١٨)

٢. على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق في آخر هذه الكراسة بالدقة اللازمة، وذلك بطباعته ثم تعبئته مباشرة، أو إعادة طباعته على ورق المؤسسة أو الشركة دون تغيير في محتوياته.
٣. في حال رغبة المستثمر تقديم عطاءه عن طريق شخص آخر أو توكيل شخص لحضور فتح المظاريف، يجب على المستثمر إرفاق صورة من التفويض عند تقديم العطاء في منصة فرص على ان يكون التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو ارفاق وكالة شرعية حديثة، على أن يكون التفويض او الوكالة موضحاً فيه اسم المفوض وبيانات هويته.
٤. لن يقبل العطاء الا عن طريق حساب مؤسسة او شركة المستثمر في منصة فرص، حيث سيتم استبعاد أي عطاء يقدم بشكل (فردى) مباشرة أو دون سجل تجاري أو الذي يقدم عن طريق حساب الوكيل (مقدم العطاء) او مؤسسته إذا كانت تختلف عن مؤسسة المستثمر، الا في حالة التضامن المؤسسي فيرفق عقد التضامن والوكالة ضمن المرفقات، ويستثنى من ذلك التقديم بشكل يدوي في حال تعطل منصة فرص حسب ما هو موضح في هذه الكراسة.



٥. يكتفى بتسليم العطاء إلكترونياً عن طريق حساب المستثمر في منصة فرص ما عدا ما ورد أعلاه فيما يخص الضمان المالي وخطاب العطاء والاقرار، وذلك في حالة عدم تعطل منصة فرص، علماً أن عدم تقديم المستندات المطلوبة سواء إلكترونياً أو ورقياً قبل فتح المظاريف يؤدي الى استبعاد العطاء فوراً.

٦. في حال تعطل منصة فرص وتعذر تقديم العطاء إلكترونياً لأسباب تقنية في المنصة، يجب على المستثمر ان يقوم برفع بلاغ من خلال التواصل مع منصة فرص على رقم التواصل المباشر (١٩٩٠٤٠) او الرابط التالي <https://furas.momra.gov.sa/ar/contact> ويمكن الوصول للرابط من موقع فرص ثم الضغط على تواصل معنا ثم تعبئة نموذج التواصل ثم الضغط على ارسال، وكذلك يجب مراسلة الإيميل التالي infocs@momrah.gov.sa او inv@momrah.gov.sa وابلغهم بتفاصيل المشكلة ثم انتظار الرد منهم، وفي حال عدم اصلاح الخلل، يقوم المستثمر بتقديم عطاء ورقياً في يوم ومكان فتح المظاريف المعلن عنه أعلاه، حيث يجب عليه وضع جميع أصول مستندات العطاء داخل ظرف يحتوي على جميع المستندات المطلوبة بما فيها اصل الضمان المالي وأصل خطاب العطاء وأصل الاقرار ورقم البلاغ ويغلق المظروف بالشمع الاحمر ويختتم بختم الشركة أو المؤسسة من الخارج على جميع السنة الفتح، ويكتب عليه اسم المنافسة، واسم الشركة أو المؤسسة وعنوانها وأرقام هواتف المستثمر وجواله ورقم الفاكس وعنوان البريد الإلكتروني، والتأكد من صحة هذه البيانات لأهميتها في المراسلة لاحقاً، مع ضرورة تقديم ما يثبت وجود خلل في منصة فرص مثل صور من شاشة المشكلة التقنية واثبات رفع البلاغ المقدم مثل رقم البلاغ، والرد الوارد منهم وتقديمها للبلدية عند تسليم المظروف.

٦-٣ كتابة الأسعار

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:
١. أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل بعد فتح المظاريف، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
 ٢. تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
 ٣. لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس بأي لون، أو استخدام الطامس (المزيل)، ولن يقبل أي عطاء فيه تصحيح أو تعديل أو طمس في نموذج العطاء أو أي مستند مرفق.

٧-٣ مدة سريان العطاء

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب تمديد مدة سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٨-٣ الضمان المالي

١. يجب أن يكون الضمان المالي البنكي متوافقاً مع الشروط التالية:
 - أ- أن يُقدّم مع العطاء خطاب ضمان مالي يعادل (٢٥) % خمسة وعشرون بالمائة على الأقل من اجمالي قيمة ايجار سنة واحدة، يعني ان تكون قيمة الضمان المالي بين (٢٥% الى ١٠٠%).
 - ب- أن يكون الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوم من تاريخ فتح المظاريف.



- ت- أن يكون الضمان قابلاً للتمديد بمجرد طلب البلدية من البنك ذلك.
 - ث- أن يكون الضمان صادر من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي.
 - ج- أن يكون الضمان باسم بلدية العالية، وأن يوضح فيه اسم المنافسة.
 - ح- أن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
٢. في جميع الأحوال يجب تسليم أصل الضمان المالي وأصل خطاب العطاء وأصل الاقرار في مظروف محكم الاغلاق بالشمع الاحمر الى سكرتير (او ممثل) لجنة فتح المظاريف في بلدية العالية في يوم فتح المظاريف أو قبله، مع ضرورة ارفاق صورة منها اثناء تقديم العطاء إلكترونياً في منصة فرص. كما يمكن إرسالها بالبريد المسجل السريع الى بلدية العالية على أن تصل قبل يوم فتح المظاريف في الوقت المحدد في البند ٣-٤ على العنوان (بلدية العالية، منطقة جازان، ص ب: ٥٨٢٢، الرمز البريدي: ٤٥٩١٨).
٣. يستبعد كل عطاء (لا يرفق به صورة الضمان المالي) أو (لم يتم تسليم أصل الضمان المالي الى بلدية العالية قبل فتح المظاريف) أو (تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥ ٪ من قيمة إيجار سنة واحدة) أو (يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو بغير اسم الفرصة أو بغير اسم بلدية العالية) أو (في حال إضافة بيانات أو ارفاق ضمان مالي لفرصة مختلفة) أو (في حال مخالفة أي شرط مذكور في الكراسة) وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
٤. يحق للبلدية طلب تمديد الضمان المالي عند الحاجة لذلك.

٩-٣ موعد الإفراج عن الضمان المالي

١. يُرد الضمان لأصحاب العطاءات المرفوضة فور البت في المنافسة من قبل لجنة الاستثمار.
٢. يُرد الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة بعد انتهاء إجراءات التفاوض مع المتقدمين عند الحاجة لذلك، وترسية المنافسة على المستثمر الفائز.
٣. يُرد الضمان للمستثمر للفائز في المنافسة بعد قيامه بدفع إيجار السنة الأولى مع الضريبة بالطريقة التي تحددها البلدية لاحقاً، في حال لم تقم البلدية بمصادرتها حسب النظام.

١٠-٣ مستندات العطاء

يجب على المستثمر إرفاق جميع المستندات التالية مع العطاء:

١. خطاب من مُقدم العطاء، موجه إلى سعادة رئيس بلدية العالية يفيد فيه بالرغبة في التنافس وتوضيح سعر العطاء رقماً وكتابة والتوقيع عليه من مُقدم العطاء، مع كتابة تاريخ التوقيع وأن يكون مختوماً بختم المؤسسة أو الشركة (يجب استخدام الصيغة الواردة في المرفقات الموجودة في نهاية هذه الكراسة دون أي تعديل عليها، وذلك بإعادة كتابتها على ورق رسمي للشركة أو المؤسسة أو بتعبئة النموذج المرفق بهذه الكراسة كما هو بعد طباعته بشكل واضح وسليم).
٢. أصل خطاب الضمان المالي، وأن يكون طبقاً للشروط الواردة في البند (٣-٨) في هذه الكراسة.
٣. توكيل رسمي موثق من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص يمثل المستثمر، مع ملاحظة أنه لن يتم قبول أي عرض يقدم بحساب فردي أو دون سجل تجاري أو عن طريق حساب في منصة فرص يختلف عن حساب المستثمر نفسه مثل (حساب



الوكيل او مؤسسة الوكيل) الا في حال التضامن المؤسسي وما فيه من صلاحيات واتفاقيات بين للمتضامنين.

٤. صورة من السجل التجاري (ساري المفعول).
٥. صورة من شهادة اشتراك الغرفة التجارية (سارية المفعول).
٦. صورة من شهادة السعودة الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية (سارية المفعول).
٧. صورة من شهادة سداد الأجور الصادرة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية (سارية المفعول).
٨. صورة من شهادة سداد الزكاة الصادرة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك (سارية المفعول).
٩. صورة الهوية الوطنية لمالك المؤسسة أو الشركة وللوكيل المفوض بتقديم العرض.
١٠. البرنامج الزمني لاستكمال الاعمال في المشروع حتى بداية التشغيل، وتقديم فكرة متكاملة بشكل مبسط عن المشروع توضح احتياجات المشروع من الأيدي العاملة والمعدات والسيارات والاجهزة من حيث الكم والنوع.
١١. تعبئة نموذج إقرار من المستثمر المرفق في آخر هذه الكراسة موقع ومختوم بختم المؤسسة أو الشركة.
١٢. اثبات العنوان الوطني لمؤسسة أو شركة المستثمر الصادر من مؤسسة البريد السعودي.
١٣. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي سارية المفعول إذا كان المستثمر غير سعودي.
١٤. صورة من جميع صفحات عقد التضامن المؤسسي في حال وجود تضامن أكثر من مستثمر.
١٥. وكالات مصدقة من الغرفة التجارية من جميع المتضامنين موجهة لأحد المتضامنين لتفويضه بالتقدم لهذه المنافسة والتوقيع عنهم في حال وجود تضامن أكثر من مستثمر.

١١-٣ نسبة الزيادة الدورية في قيمة العطاء

لا يوجد في هذا العقد تدرج أو زيادة في قيمة العطاء السنوي خلال مدة العقد، بل يبقى العطاء السنوي المقدم من المستثمر ثابتاً طيلة فترة العقد، وذلك لتحفيز المستثمر للمنافسة وتحقيق عائد أعلى.

١٢-٣ سرية المعلومات

تخضع هذه المنافسة الى السرية التامة في جميع مراحلها حيث لا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع على ما قدمه المستثمر في عطاءه من مستندات او بيانات الا بعد فتح المظاريف سواء كان التقديم إلكترونياً او يدوياً، وحسب ما يحدده النظام من الأشخاص المخولين بذلك.

٤. واجبات المستثمر قبل التقدم بالعطاء

١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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



٢-٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حال وجود غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود الكراسة أو ملحقاتها، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية وذلك للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه عن طريق أحد الطرق التالية، حيث ستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية:

١. التوجه إلى إدارة تنمية الاستثمار في بلدية العالية وتقديم الاستفسار مكتوباً، قبل (٧) سبعة أيام من تاريخ فتح المظاريف.
٢. تقديم الاستفسار عن طريق حساب المستثمر في منصة فرص الإلكترونيات على موقع بلدي، وسيتم الرد إلكترونياً على نفس الحساب.
٣. عن طريق المراسلة البريدية على عنوان بلدية العالية، على أن يكون تاريخ وصول الاستفسار للبلدية قبل موعد فتح المظاريف بخمسة عشر (١٥) يوماً ولا يقبل أقل من ذلك.

٣-٤ معاينة العقار ومنطقة العقد

على المستثمر قبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة العقار/العقارات ومنطقة العقد معاينة تامة نافية للجهالة، كما هو موضح في الكراسة والمصور الجوي والمخطط التنظيمي المرفقة بهذه الكراسة (ان وجدت) او المرفقة في منصة فرص، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة بها، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع أو نطاق العقد والأعمال المتعلقة به، حيث لن يقبل من المستثمر بعد تقديمه بعرضه أي أعذار أو احتجاج و أي تحفظ أو اشتراط يورده المستثمر ضمن عرضه يخالف ما ورد في شروط ومواصفات هذه المنافسة أو ينقص من التزاماته لأنه سوف يستبعد عرضه من هذه المنافسة مباشرة.

٥. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١-٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية، 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، ويعتبر أي إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل، لذا يجب على المستثمر تقديم بيانات اتصال صحيحة ومتعددة (فاكس، إيميل، جوال، صندوق بريد) في منصة فرص ليتم التواصل معه عند الحاجة، وفي حال عدم صحة العنوان أو بيانات الاتصال فإن البلدية غير مسؤولة عن ذلك، كما يجب على المستثمر تصفح بوابة الفرص الاستثمارية على موقع بلدي أو تطبيق فرص التابعة للوزارة بشكل مستمر للحصول على أي تحديث قد يطرأ على هذه المنافسة.



٣-٥ سحب العطاء

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤-٥ 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 أيًا كان نوع الخطأ.

٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف

فتح المظاريف يتم إلكترونياً بواسطة المختصين في البلدية وسيتم إرسال نتائج الجلسة عبر حسابات المستثمرين في منصة فرص أو عن طريق الإيميل، لذا لا يلزم حضور المستثمر لهذه الجلسة ولن يفقد المستثمر حقه في هذه المنافسة عند عدم حضوره، ولكن يحق للمستثمر أو مندوبه حضور فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفضّل لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مختوماً بختمها، وفي حال تعطل منصة فرص سيتم الفتح يدوياً في حال تم استلام المظاريف من المستثمرين يدوياً.

٦. الترسية ومدة العقد والتعاقد والتجهيز والسداد والفسخ والالغاء والتمديد

١-٦ الترسية والتعاقد

١. بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها، تقوم بإرسال جميع العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه حسب النظام.
٢. يتم إخطار المستثمر الذي رست عليه المنافسة من قبل البلدية؛ وذلك لمراجعتها خلال (٣٠) ثلاثون يوم من تاريخ الاخطار لاستكمال الاجراءات وتوقيع العقد، وإذا لم يراجع المستثمر خلال هذه المدة، يحق للبلدية مصادرة الضمان، ويجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الذي يليه بنفس قيمة العطاء الأول، أو الغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.

٢-٦ تسليم الموقع / المواقع للمستثمر

١. عند توقيع العقد من الطرفين يتم تسليم المشروع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع/مواقع معتمد من الطرفين، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن ثلاثون (٣٠) يوم، ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك حيث يتم اثبات العائق بمحضر.
٢. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم موقع/مواقع لمدة تتجاوز ثلاثون (٣٠) يوم من تاريخ توقيع العقد، ولم يكن هناك عائق نظامي موثق بمحاضر رسمية، ستقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه أو بأي وسيلة إلكترونية، لإشعاره بتجاوز المدة المحددة وتسليمه للمشروع، وستحسب بداية مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار وسيحل الإشعار محل محضر التسليم.



٣-٦ مدة العقد

١. مدة العقد خمس عشرة (١٥) سنة وتبدأ من تاريخ استلام المستثمر للموقع من البلدية بموجب المحضر الخاص بذلك، أو من تاريخ خطاب الاشعار الصادر من البلدية للمستثمر بتسليم الموقع عند عدم قيام المستثمر بتوقيع المحضر خلال المدة المحددة لذلك.
٢. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة.
٣. في تطبيق أحكام هذا العقد، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً.

٤-٦ فترة التجهيز والإنشاء

١. يمنح المستثمر فترة تجهيز وإنشاء قدرها خمسة في المئة (٥٪)، وهي تعادل (٢٧٣) يوم من أصل مدة العقد وذلك لتجهيز الموقع والبدء في التشغيل، وتبدأ هذا الفترة بتاريخ محضر تسليم العقار للمستثمر أو من تاريخ خطاب الاشعار الصادر من البلدية للمستثمر بتسليم الموقع/المواقع عند عدم قيام المستثمر بتوقيع المحضر خلال المدة المحددة لذلك، علماً أنه يمكن تشغيل النشاط قبل انتهاء هذه الفترة ولن يكون هناك ايجار للمدة المتبقية من هذه الفترة وذلك في صالح المستثمر.
٢. تكون فترة التجهيز والإنشاء، جزءاً من مدة العقد، وهي فترة معفاة من السداد وغير مدفوعة الأجرة حسب الشرط التالي.
٣. في حالة عدم قيام المستثمر بإكمال المشروع والبدء في التشغيل مع نهاية تلك الفترة الزمنية، يحق للبلدية مطالبته في دفع ايجار تلك الفترة بالكامل، إضافة الى ذلك، يحق للبلدية فسخ العقد بموجب خطاب للمستثمر يفيد فسخ العقد دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على البلدية ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار، ويتم تسليم المشروع للبلدية.

٥-٦ موعد وآلية سداد الأجرة السنوية وضريبة القيمة المضافة

١. يقوم المستثمر بسداد أجرة السنة الأولى مقدماً بالكامل عند توقيع العقد بواسطة خدمة سداد للمدفوعات الالكترونية أو بالطريقة التي تحددها البلدية في حينه، ويضاف عليها ضريبة القيمة المضافة حسب النسبة والأنظمة المطبقة في حينها، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور، فسيتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر مباشرة واعتباره جزء من أجرة السنة الأولى، ومطالبته في استيفاء المبلغ المتبقي من أجرة السنة الأولى إضافة الى ضريبة القيمة المضافة ويعطى المستثمر مهلة (٣٠) يوم بحد أقصى للسداد،
٢. أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها بالكامل مقدماً في بداية كل سنة إيجارية مع ضريبة القيمة المضافة المعمول بها في كل سنة تعاقدية، ويعطى المستثمر مهلة بحد أقصى عشرة أيام من بداية كل سنة إيجارية للسداد، حيث سيكون موعد سداد أجرة السنة الثانية بعد مرور اجمالي (فترة التجهيز والإنشاء + ١٢ شهر مدفوعة للسنة الأولى) من تاريخ محضر تسليم الموقع/المواقع (أو خطاب الاشعار الذي يفيد ببداية سريان مدة العقد) ويعطى المستثمر مهلة (٣٠) يوم بحد أقصى للسداد، وهكذا بزيادة ١٢ شهراً للسنوات التي بعدها ان وجدت حسب مدة العقد.



٦-٦ مشتتلات قيمة العقد

تشمل قيمة العقد القيمة الإيجارية السنوية للعقار المؤجر على المستثمر إضافة الى ضريبة القيمة المضافة، ولا تشمل رسوم ادخال الخدمات، أو الغرامات، أو أي رسوم أخرى.

٧-٦ فسخ العقد

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر واستعادة الموقع، في أي من الحالات التالية:

١. في حالة عدم قيام المستثمر بإكمال المشروع والبدء في التشغيل مع نهاية تلك الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، يحق للبلدية مطالبته في دفع ايجار تلك الفترة بالكامل، إضافة الى ذلك، يحق للبلدية فسخ العقد مباشرة بموجب خطاب للمستثمر يفيد فسخ العقد ويتم تسليم المشروع للبلدية ولا يحق للمستثمر المطالبة بأي تعويضات، ما لم يتقدم المستثمر للبلدية بمبررات معتبرة مرفقاً بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتشغيله وأن توافق عليها البلدية كشرط أساسي، وأن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر سيتم فسخ العقد من قبل البلدية والمطالبة في ايجار فترة التجهيز والانشاء.
٢. إذا أخل المستثمر بأي من بنود العقد أو الكراسة أو اللوائح أو الأنظمة أو اشتراطات الانشاء والصيانة والتشغيل ذات العلاقة بأي نشاط على العقار ولم يصحح ذلك خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذاره بذلك.
٣. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في الفقرة (٦-٥) لمدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية، دون سبب قاهر تقبله البلدية.
٤. في حال وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين (٩٠) يوماً من وفاته بطلب خطي للبلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.
٥. استخدام الموقع/المواقع لغير الغرض المخصص له/لها.
٦. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
٧. إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية أو الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء الترسية أو تنفيذ العقد.
٨. وجود أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد "إن وجدت".
٩. عند عدم التزام المستثمر بالأعمال الإلزامية المذكورة في الكراسة والاعتماد على الاعمال غير الإلزامية، فان البلدية ستقوم بإنذاره مرة واحدة مع الغرامة ومنحه فرصة لتصحيح وضعه، وفي المرة الثانية سيتم فسخ العقد مباشرة، لذا على المستثمر ان يقوم باستيفاء جميع الاعمال الإلزامية لهذا العقد قبل او بالتزامن مع الأعمال الاختيارية (غير الإلزامية).

٨-٦ التنازل عن العقد أو التأجير من الباطن

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو أي جزء منه من الباطن، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الاول ويمثلها رئيس البلدية، والبلدية هي صاحبة الحق في الموافقة أو الرفض بناء



على تقديرها، على أن يتوافر في المتنازل له نفس شروط المستثمر محل العقد. وفي حال موافقة الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، سيكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

٩-٦ إلغاء العقد بطلب البلدية للمصلحة العامة

يحق للبلدية إلغاء العقد للمصلحة العامة دون وجود مخالفة من المستثمر وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، مع خصم قيمة الاهلاك لصالح البلدية، وإعادة مبلغ الإيجار المتبقي من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية إلى المستثمر.

١٠-٦ إلغاء العقد بناء على طلب المستثمر

يجوز للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للبلدية، على أن يتقدم المستثمر بمبرراته بكامل المستندات الداعمة للطلب بشكل خطي للبلدية، وفي حال الموافقة يتم إلغاء العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

١١-٦ تسليم الموقع للبلدية عند انتهاء مدة العقد أو فسخه أو الغائه

١. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد (وتمديده ان وجد) أو فسخه أو الغائه إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة ممتازة وجاهزة للاستعمال.
٢. عند فسخ العقد أو انتهاء مدته أو الغائه يجب على المستثمر تسليم الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.
٣. على المستثمر عند فسخ العقد أو انتهاء مدته أو الغائه، 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.
٤. في حال ممانلة المستثمر أو عدم تسليمه للعقار بمحتوياته الثابتة والاساسية بعد انتهاء مدة العقد أو فسخه أو الغائه ب (٩٠) يوم، ستقوم البلدية بإلغاء التراخيص على الموقع واستلام الموقع غيائياً لصالح البلدية، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على جميع محتويات العقار وستؤول ملكيتها للبلدية ويحق لها التصرف فيها دون أدنى مسئولية على البلدية، مع تطبيق ما ورد في الفقرة (٣) أعلاه.

١٢-٦ تمديد مدة العقد

عند رغبة المستثمر بتمديد مدة العقد عند قرب انتهاء مدته، فعليه التقدم بطلب خطي للبلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين (٩٠) يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك، علماً أنه في حال الموافقة سيتم إعادة تقدير الأجرة السنوية للعقار بناء على القيمة السوقية للعقار في وقته، ويحق للبلدية رفض التمديد بناء على ما تراه في حينه.



٧. الاشتراطات الخاصة والتزامات المستثمر

١-٧ المطلوب من المستثمر

- المطلوب من المستثمر هو انشاء وتشغيل وصيانة الحديقة بجميع عناصرها الإلزامية مع العناصر الاختيارية طيلة فترة العقد.
- على المستثمر الاخذ في الحسبان أن العقار عبارة عن مرفق عام يحق لجميع الزوار الاستفادة منه بشكل مستمر وبجودة عالية، لذا يجب ان يكون الدخول للحديقة للزوار مجاناً طيلة فترة العقد ويمكن للمستثمر تحصيل رسوم على المواقف ودورات المياه إضافة الى الأنشطة التجارية والترفيهية الاختيارية المسموح بها.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع بلدية العالية في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية، حيث يحق للبلدية حجز الحديقة بالكامل او جزء منها دون مقابل لمدة (١٠) عشرة أيام في السنة تشمل الأعياد والاجازات والمواسم بحيث لا تتجاوز يومين في الموسم او العيد او المناسبات في كل مرة، ويستثنى من كونها مجانية الأنشطة التجارية والترفيهية الاختيارية.
- على المستثمر المحافظة على نظافة وتهيئة وصيانة جميع المواقف المجاورة للحديقة مع انارتها وورصفها وتشجيرها وكل ما يتعلق بها طيلة فترة العقد.

٢-٧ العناصر الإلزامية المطلوبة من المستثمر في الحديقة

يجب على المستثمر ان يقوم بإنشاء وتشغيل وصيانة جميع العناصر التالية بجودة عالية طيلة فترة العقد ، على ان تكون حسب الاشتراطات والأنظمة والتعليمات المنظمة لكل عنصر، وهي:

م	الأنشطة الإلزامية	الحد الأدنى للمساحة (م ^٢)	النسبة
1	مسار دراجات وسكوترات	1300	2.423%
2	مسار للمشى والجري	2400	4.472%
3	ممرات داخل الحديقة	1600	2.982%
4	ألعاب أطفال مجانية متنوعة ولجميع الاعمار والاوزان وموزعة على الحديقة	1200	2.236%
5	مصلى للرجال	80	0.149%
6	مصلى للنساء	80	0.149%
7	مسطحات خضراء (عشب طبيعي)	22000	40.997%
8	مظلات للجلسات	2600	4.845%
9	كراسي عامة موزعة داخل الحديقة (مساحة الكراسي)	160	0.298%
10	مواقف سيارات	6000	11.181%
11	دورات مياه للرجال	120	0.224%
12	دورات مياه للنساء	120	0.224%
13	أشجار للزينة والظل (مساحة المنطقة المشجرة)	1800	3.354%
14	انارة موزعة على الحديقة بالكامل (اجمالي مساحة القواعد)	230	0.429%
15	مبنى اداري مع مستودع ودورة مياه خاصة بالموظفين من دور واحد فقط (الحد الأعلى للمساحة)	120	0.224%
16	غرفة للتجهيزات الميكانيكية والكهربائية ومضخات المياه (الحد الأعلى للمساحة)	60	0.112%
17	غرفة مع دورة مياه للحراسة (الحد الأعلى للمساحة)	10	0.019%
18	غرفة مع دورة مياه لعمال الري والصيانة (الحد الأعلى للمساحة)	18	0.034%
19	خزانات مياه أرضية او برجيه (الحد الأعلى للمساحة)	180	0.335%
20	بيارات (الحد الأعلى للمساحة)	22	0.041%



21	زوائد تنظيمية (المتبقي من المساحة)	147	0.274%
22	شبكات الري	لا ينطبق	لا ينطبق
23	كاميرات مراقبة	لا ينطبق	لا ينطبق
24	حراس أمن	لا ينطبق	لا ينطبق
25	عمال صيانة ونظافة وموظفين إداريين ومدير للمشروع	لا ينطبق	لا ينطبق
	الإجمالي	40247	75.000%

٣-٧ الأنشطة المسموح بها (الاختيارية) للمستثمر في الحديقة

يقصد بها الأنشطة الترفيهية والتجارية التي يسمح للمستثمر بإنشائها لتكون رافداً استثمارياً له، بحث لا يتجاوز إجمالي مساحتها عن ٢٥٪ من إجمالي مساحة الحديقة وتحديدًا لا تتجاوز مجموع مساحاتها ١٣,٤١٦ متر مربع، ويسمح بالأنشطة الاستثمارية التالية في الحديقة: (ملاعب رياضية مفتوحة ومغلقة، صالات رياضية مفتوحة ومغلقة، مسابح مفتوحة ومغلقة ألعاب مائية مفتوحة ومغلقة، مطاعم راقية، مقاهي، ألعاب كهربائية وترفيهية، صالة بولينق، سوبر ماركت للأغذية، تموينات للأغذية، أكشاك وكافيتريات مأكولات ومشروبات، أكشاك بيع ألعاب وملابس واكسسوارات ومنتجات الاسر المنتجة، صرافات أموال آلية (لا تتجاوز صرافتين)، محلات بيع المنتجات الرياضية والترفيهية، صيدلية، محلات بيع الحلويات، محلات بيع وإصلاح الأجهزة الالكترونية الخفيفة، محلات بيع الملابس والتجهيزات الرياضية والترفيهية، محلات بيع وتجهيز الخضروات والفواكه، محلات تجهيز وبيع العصائر والمشروبات.

٤-٧ الأنشطة الغير مسموح بها في الحديقة

لا يسمح بأي نشاط غير مذكور في الفقرة السابقة، وعلى وجه الخصوص ما يلي وذلك على سبيل المثال لا الحصر:

- ١- لا يسمح ببناء أو تشغيل اللاونجات أو محلات أو منافذ بيع أو تقديم منتجات الدخان أو التبغ أو الشيشة أو المعسلات أو ما يدخل في حكمها إطلاقاً في هذا العقد، وسيتم تطبيق الغرامات المغلظة عند مخالفة ذلك مرة واحدة فقط، وفي المرة الثانية سيتم مضاعفة الغرامة وفسخ العقد نهائياً والمطالبة بأجرة السنة كاملة ووضع اليد على العقار دون تعويض للمستثمر.
- ٢- لا يسمح بأي نشاط من أنشطة الايواء السياحي، مثل الشاليهات والفلل والغرف والشقق المفروشة (المخدومة) أو غير المفروشة أو أي نُزل مؤقت سواء بالساعة أو بشكل يومي أو أكثر من ذلك، وسيتم تطبيق الغرامات المغلظة عند مخالفة ذلك مرة واحدة فقط، وفي المرة الثانية سيتم مضاعفة الغرامة وفسخ العقد نهائياً والمطالبة بأجرة السنة كاملة ووضع اليد على العقار دون تعويض للمستثمر.
- ٣- لا يسمح بإقامة أي نشاط قد يسبب ازعاج للمجاورين أو تشوه بصري أو سمعي أو يشكل خطر على الزوار أو المجاورين، حتى لو كان من الأنشطة المسموح بها أعلاه، وللبلدية الحق في منع أي نشاط لاحقاً، حسب ما تراه في حينها، حسب ما يقتضيه الصالح العام.
- ٤- لا يسمح بممارسة أي نشاط يتعلق ببيع أو تداول المشتقات النفطية أو مواد البناء مهما كان نوعها.

٥-٧ اشتراطات التصميم والتنفيذ

يجب ان يتحقق في تصميم وتنفيذ المشروع بحد أدنى الاشتراطات التالية إضافة الى ما ورد في الجدول الموضح في الأعلى وكذلك أي انظمة أو اشتراطات أو لوائح صادرة من أي جهة لها علاقة بأنشطة المشروع:



- ١- تنوع المناظر التي يراها الزائر في الحديقة العامة بالإضافة للمناظر الطبيعية وذلك من خلال زراعة أنواع مختلفة من الأشجار والشجيرات والنباتات العشبية المزهرة على جانبي الطريق وفي أماكن متفرقة.
- ٢- مساحات واسعة ومكشوفة من المسطحات الخضراء وسط الحديقة وفي الأماكن المخصصة للجلوس والاستراحات، والعمل على صيانتها بصورة مستمرة، وحمايتها من المشي أو الجلوس عليها، وذلك بتحديد طرق ومشايات للزوار للمشى عليها وأماكن للجلوس والاستراحات.
- ٣- أماكن خاصة للجلوس والاستراحات مجهزة بالخدمات المساندة والمرافق الضرورية مثل: المقاعد، وأماكن الشواء وغيرها.
- ٤- وجود عناصر التنسيق التي تجذب النظر إليها في تنسيق الحدائق مثل: وجود الكباري المعلقة، أو المجسمات الصخرية، أو الشلالات والبحيرات الصناعية، أو المجسمات النباتية، أو زراعة بعض النباتات النادرة.
- ٥- وجود نوع من الترابط بين أجزاء وأقسام الحديقة المتباعدة عن بعضها، لإظهارها بصورة منفصلة تربطها ببعضها عناصر التنسيق المستخدمة في الحديقة.
- ٦- مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.
- ٧- تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأبصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.
- ٨- يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للموقع، وفي حالة زراعة أشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور (أن وجد) بمسافة لا تقل عن متر ونصف، وعند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم، حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوباً دخول الشمس إليه، وبالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من الممرات.
- ٩- تصميم الممرات في داخل الحديقة لتكون في شكل دائري غير منتظم، وتربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها، ويراعى عدم الإكثار منها حسب المسموح به في الجدول، حتى لا تكون على حساب المساحات المزروعة فيها، وأن يؤدي كل طريق إلى عنصر معين أو مفاجأة للزائر الذي يسير في الحديقة.
- ١٠- عند تصميم الممرات يجب أن يتراوح ميلها بين ١ - ١,٥٪ في اتجاه طولي أو عرضي، وأقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail هو ٨٪، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميل حتى ١٥٪ لمسافات قصيرة، ويجب ألا يقل عرض الممرات عن ١٤٠ سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور، يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة، وأن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية
- ١١- يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس على الأرض حسب النسبة المحددة في الجدول في أماكن بارزة وتكون مطللة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة أو مغطاة بالرمل، وتجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة، ويجب



- ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية، ويجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية كالأشجار على سبيل المثال.
- ١٢- يجب إقامة مقاعد خرسانية أو خشبية أو حجرية للجلوس حسب النسبة المحددة في الجدول.
- ١٣- يجب وضع مظلات لإضفاء قيمة جمالية ووظيفية في الحديقة ويمكن أن تكون من مواد الخشب أو المباني أو فروع الأشجار أو أي مادة تتلاءم مع تصميم الحديقة ولا تسبب أي تشوه بصري، ويمكن أن تقام على قواعد من الطوب الأحمر أو الأبيض أو الرخام وتزرع عليها النباتات المتسلقة المزهرة وبجوارها الأسيجة المقصوفة وأحواض الزهور.
- ١٤- يمكن إقامة أقواس فوق الممرات الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري أو أي شكل لعطي منظر جمالي يتناسب مع تصميم الحديقة، وفي حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حولها بارتفاع ٥٠ سم للحماية ويمكن أن تربي بعض الطيور المائية كالبط والإوز في البحيرات لنكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة، كما يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة، في حالة وجود نوافير يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النوافير.
- ١٥- يجب انارة كامل الحديقة بطريقة منتظمة تضيء جمالا على مكونات الحديقة وإبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية والنباتات والنوافير والأقواس والممرات وغيرها، ويجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم، ويجب توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة، وتركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية، وأن تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
- ١٦- يجب توفير مناطق ألعاب للأطفال لمختلف الأعمار حسب المساحة المحددة في الجدول ومراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
- ١٧- يجب تصميم وتنفيذ شبكات الري في الحديقة لسقي المزروعات بما فيها نشاء الخزانات الأرضية أو البرجية، ولا يسمح بالري بالطرق التقليدية مثل استخدام الصهاريج المتحركة.

٦-٧ نسبة البناء

جميع الأنشطة المسموح بها (الاختيارية) في الحديقة يجب ألا تتجاوز مساحتها عن ٢٥٪ من إجمالي مساحة الحديقة وتحديدا لا تتجاوز مجموع مساحتها ١٣٤١٦ متر مربع، ولا يدخل ضمن هذه النسبة أي عنصر من العناصر الإلزامية.

٧-٧ التشغيل والصيانة والنظافة

١. يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للعقار ومرافقه ومكوناته، واستبدال التالف من أي جزء فيه مثل الكاميرات والبوابات والمكاتب والمعدات والأدوات والأشجار والمسطحات الخضراء والأرصفت والألعاب والانارة وغيرها مما يقع داخل الموقع بشكل مستمر والمحافظة عليها بحالة ممتازة بصفة مستمرة طوال مدة العقد.



٢. إذا تعرض أي مرفق للتلف بسبب العوامل الطبيعية او الحرائق او غيرها مما يسبب تدهور في المرفق، فعلى المستثمر إصلاحها مباشرة، ورفع المخلفات الناتجة عنها مباشرة.
٣. يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة العقار والواجهات والمواقف والانارة والمرافق والمكونات من الداخل والخارج، إضافة الى سلامتها طيلة فترة العقد، وعند وجود تقصير او تشوه بصري سيطبق نظام الجزاءات على المستثمر.
٤. يلتزم المستثمر برفع المخلفات من العقار الى الحاويات الخاصة بالبلدية، ويلتزم بالحفاظ على نظافة البيئة في الموقع من أي تلوث ناتج عن المخلفات.
٥. يجب تنظيم جميع الأعمال، وتوفير جميع المعدات والمطبوعات والنماذج والأجهزة المطلوبة لتشغيل المشروع، وربط الاعمال تقنياً بأنظمة الجهات ذات العلاقة ان وجدت.
٦. يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب المواصفات القياسية ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات البلدية، على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة آخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومسطحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطبيعة حركة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.
٧. يجب صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهرين على الأقل، واستبدال الرشاشات المائية الغير صالحة، والقضاء على تسرب المياه، إزالة الترسبات سواء كانت أثرية أو أملاح أو شوائب أو طحالب من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
٨. يجب صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة، واستبدال المواسير التالفة، وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.
٩. يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواء كانت أسمدة كيماوية أو عضوية، والقيام بعمليات التسميد حسب الأصول الفنية بحيث لا تزيد ولا تنقص من الكمية المطلوبة للنباتات وحسب احتياج كل نوع من أنواع النباتات.
١٠. في فصل الصيف يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية، ويقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع البلدية، ويتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.
١١. في فصل الشتاء يلتزم المستثمر بإزالة الأفرع الجافة والشاذة وغير المرغوب فيها وكذلك الأفرع المصابة، ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية، ويتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال (المفتوح، الهرمي، المخروطي، الكروني الأسطواني، المدرج).
١٢. فيما يخص الترقيع، يلتزم المستثمر بالقيام بعمليات الترقيع طوال مدة العقد وعلى ضوء الاحتياج وتعليمات البلدية، بحيث ان المسطحات الخضراء يتم ترقيع الأجزاء التالفة منها واستخدام الريزومات (العقل الجذرية) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفقاً



لهندسية تشكيلها داخل الحديقة. اما الأشجار، فيقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل. أما الشجيرات، فيقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة وفقاً لهندسية تنسيق الأشكال داخل ساحات الحديقة. والحوليات يقوم المستثمر بصفة مستمرة باقتلاع الحوليات التي انتهت موسم أزهارها وزراعة غيرها مع مراعاة تكملة الأماكن الخالية من نفس النوعيات ونفس الأحجام وتكون بحالة جيدة النمو.

١٣. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري، وقص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب العمومية للبلدية، كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية). كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع الممرات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً. ويجب إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل، وعلى المستثمر أن يحرص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.

١٤. فيما يخص العزيق (الشقرفة) وإزالة الحشائش، يجب إجراء عملية العزيق بعمق من ٤-٨ سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمسحاة أو الشقرف أو باستخدام العزاقات الآلية وتتم هذه العملية مرة كل ٦ شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهرياً على الأقل.

١٥. يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك إما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقتها من الأفرع والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالأمانة/ البلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة لمنع إصابة النباتات السليمة، ويجب أن تتم عمليات الرش الوقائية كل ٣ شهور على الأقل، وذلك بالتنسيق مع البلدية لتحديد أنواع المبيدات التي يجب استخدامها وتركيز المبيدات الواجب استعمالها وأوقات الرش.

١٦. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ونقلها إلى المكب العمومي وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً، ويجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية، ويجب تنظيف الممرات والارصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات، ويجب غسل وجلي وتنظيف النافورات (إن وجدت) بالحديقة، ويجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب، ويجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلوس بالحديقة، ويجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه بشكل مستمر، ويجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال.

١٧. قد يصل مخالفة ما ذكر أعلاه إلى فسخ العقد عند تكرار المخالفات أو عدم التجاوب مع البلدية.



٨-٧ الالتزام بالاشتراطات البلدية واشتراطات الجهات الأخرى

يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات والأنظمة والتعليمات التي تضعها الوزارة أو الأمانة أو البلدية أو الجهات ذات العلاقة بمزاولة وممارسة هذا النشاط، سواء الحالية أو ما يستجد من أنظمة وتعليمات تتعلق بها وتعتبر نافذة المفعول فور إقرارها، ومن تلك الأنظمة واللوائح والاشتراطات على سبيل المثال لا الحصر ما يلي:

١. لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٥ هـ، وجدول الجزاءات التابع لها، والدليل التفصيلي للمخالفات البلدية وحالاتها وفق اللائحة الجديدة، وما يستجد عليها من تعديلات.
٢. القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٢٠٤٥٢٦ في ١٤٤٣/٣/١٢ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.

٩-٧ السلامة والأمن في الموقع

يقوم المستثمر بتجهيز المشروع بكاميرات مراقبة وحراسة على مدار الساعة وربط الكاميرات مع البلدية على حسابه الخاص

١٠-٧ الموظفين اللازم توفرهم لتنفيذ المشروع

١. على المستثمر توفير الموظفين سواء كانوا إداريين، أو فنيين، أو حراس أمن، الخ بما يتضمن تنفيذ التزامات هذا العقد على أكمل وجه حسب.
٢. يجوز للبلدية استبعاد أي موظف في فريق المستثمر عندما يثبت لها مراوغته أو سوء سلوكه في أي وقت وذلك بموجب خطاب يوجه للمستثمر، ويلتزم المستثمر باستبداله خلال مدة لا تزيد عن عشرين يوم من تاريخ الخطاب.
٣. على المستثمر تأمين زي موحد لجميع الموظفين، مع توفير أدوات السلامة الشخصية، مع تزويد كل موظف ببطاقة عمل.
٤. على المستثمر وموظفيه احترام الممتلكات العامة والخاصة وعادات وتقاليد المملكة العربية السعودية والدين الإسلامي.

١١-٧ متطلبات ذوي الإعاقة والاحتياجات الخاصة

يجب تهيئة الحديقة بجميع مرافقها دون حصر لتكون صديقة لذوي الإعاقة والاحتياجات الخاصة، وتطبيق ما يتعلق بها من أنظمة صادرة من الوزارة أو من أي جهة أخرى وتحديد الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر من هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة.

١٢-٧ فترة العمل خلال فترة العقد

١. يجب على المستثمر تشغيل النشاط خلال فترة العقد لتكون من الساعة السادسة صباحاً إلى الساعة السابعة مساءً وبشكل متواصل طيلة أيام الأسبوع ماعدا أيام العطلات المقررة نظاماً حسب ما تقررته وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية في حينه، إلا إذا رغب المستثمر العمل خلال تلك الأيام حسب النظام.
٢. يقوم المستثمر بتنفيذ طلبات البلدية فوراً في معالجة أي خلل في الموقع خلال ٢٤ ساعة طيلة فترة العقد.



٨. الاشتراطات العامة

٨-١ توصيل الكهرباء والخدمات للموقع

يتولى المستثمر توصيل الكهرباء وما يحتاج اليه من الخدمات الاخرى الى العقار على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع البلدية ومع الجهات ذات العلاقة.

٨-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لتجهيز وتشغيل المقر، ويقدم مع العطاء، وللبلدية الحق في تعديل البرنامج الزمني أو رفضه.

٨-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في المشروع.

٨-٤ حق البلدية في الإشراف

١. للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة وطبقاً للمواصفات الفنية العامة والخاصة للوزارة والبلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
٢. يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
٣. لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في تصاميم المشروع إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٨-٥ استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له

١. لا يجوز للمستثمر استخدام العقار أو أي جزء منه لغير الغرض أو الأنشطة المخصصة له في هذا العقد الا بعد أخذ الموافقة الخطية من البلدية وبما لا يخل بوظيفة الموقع الأساسية، أي مخالفة لذلك يترتب عليها الغرامات وفسخ العقد، وسحب المشروع من المستثمر مباشرة ووضع يد البلدية على العقار وعدم تعويض المستثمر عن أي خسائر.
٢. في حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط الاستثماري بسبب تغير أوضاع السوق وفي أضيق الحدود، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة وعدم الاخلال بوظيفة العقار وأنظمة التخطيط، يتقدم المستثمر الى البلدية خطياً مرفقاً به جميع المسببات والمعوقات والمخططات المقترحة، حيث سيعاد تقدير قيمة الأجرة السنوية للعقار من قبل لجنة الاستثمار، ثم أخذ موافقة صاحب الصلاحية بتغيير النشاط، شريطة أن يكون أي تغيير متوافق بما ورد بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خُصص من أجله الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٠٥هـ، علماً ان التغيير غير الزامي على البلدية، والموافقة تتم في أضيق الحدود.



٦-٨ اللوحات التعريفية بالمشروع

يجب على المستثمر بعد استلام الموقع مباشرة أن يقوم بتركيب لوحات تعريفية عن المشروع في الموقع بالمواصفات التي سيتم تزويده بها عند تسليم الموقع، موضحاً فيها اسم المشروع واسم المستثمر واسم وشعار البلدية ورقم العقد ومدته والإدارة المشرفة على العقد واستشاري ومقاول المشروع وأي معلومات أو تعديلات أخرى تطلبها البلدية في حينه، ويقوم بإزالتها عند تشغيل المشروع، وتركيب لوحات إرشادية بعد الحصول على رخصة تشغيل للموقع.

٧-٨ أحكام عامة

١. جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها للبلدية، ولا يحق للمستثمر المطالبة بها أو بجزء منها.
٢. ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
٣. تخضع هذه المنافسة لنظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٤ بتاريخ ١٥/١١/١٣٩٢هـ، ولائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٨٨٤٣ وتاريخ ٢٦/٠٨/١٤٤٢هـ، والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وقرارات وزارية، إضافة إلى أي أنظمة ولوائح وتعليمات ذات العلاقة.

٩. اشتراطات الأمن والسلامة والوقاية من الحريق

- يلتزم المستثمر باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، إضافة إلى ما يلي:
١. اتخاذ الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية حوادث أو أضرار قد تلحق برواد المشروع أثناء ممارسة النشاط.
 ٢. وضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة للجمهور.
 ٣. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار سواء كان ذلك أثناء تنفيذ المشروع أو عند تشغيل النشاط أو عند عمل أية صيانة لجزء منه.
 ٤. يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، والإصابات، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين ورواد النشاط، أو تلحق بالمارة أو المركبات أو الممتلكات أياً كان نوعها، سواء كان ذلك أثناء الانشاء أو التشغيل أو الصيانة ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
 ٥. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين للمشروع.



١٠. الغرامات والجزاءات

١. يلتزم المستثمر بتشغيل النشاط وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية وملحقاتها، وفيما لا يرد به نص في تلك اللائحة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها البلدية.
٢. إذا ترتب على مخالفات المستثمر إضرار بالمرافق العامة، فستطبق عليه الجزاءات والغرامات الواردة في نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ في ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ.
٣. يحق لأي جهة أخرى تطبيق ما لديها من أنظمة في حال حدوث أي مخالفة من المستثمر لأنظمتهم.
٤. للبلدية الحق في فرض غرامات مالية دورية على المستثمر عند تقصيره في تنفيذ أي من التزاماته الناشئة عن المشروع ويختلف تقدير الغرامة الدورية باختلاف نوع الالتزام أو العمل المشمول بالتقصير وفقاً لتحديد كل منها.

١١. نموذج العقد

يمكن الحصول على مسودة لصيغة العقد الذي سيقوم المستثمر بتوقيعه عند ترسية المنافسة عليه عن طريق تنزيلها من مرفقات الإعلان عن هذه الفرصة من منصة فرص، مع الأخذ في الاعتبار أن هذا العقد للاطلاع فقط ولا يلزم تعبئته، وسيقوم المستثمر بتوقيعه عند ترسية المنافسة عليه لاحقاً.



١٢. نموذج العطاء

يجب على المستثمر تعبئة هذا النموذج بخط واضح بالكامل (أو إعادة كتابته على مطبوعات الشركة أو المؤسسة دون تعديل) ثم عمل مسح ضوئي له بشكل واضح، وإرفاقه إلكترونياً في حساب المستثمر على منصة فرص عند تقديمه للعطاء، ثم تسليم الأصل مع أصل الضمان المالي في نفس الظروف للبلدية، ولن يقبل أي تعديل أو إضافة في صيغة هذا النموذج.

المحترم

سعادة رئيس بلدية العالية

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الفرص الاستثمارية على منصة بلدي المتضمن طرحكم لفرصة انشاء وتشغيل وصيانة حديقة إسكان البستان في النقاش مع أنشطة ترفيهية وتجارية، وحيث قد قمنا بشراء كراسة شروط ومواصفات المنافسة وقمنا بقراءة كافة بنودها ومرفقاتها واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما قمنا بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وعليه نتقدم لسعادتكم بعرضنا للدخول في هذه المنافسة حسب الشروط وسنقوم بدفع أجرة سنوية ثابتة لا تشمل مبلغ ضريبة القيمة المضافة، وقدرها:

ريال رقما	كتابة
-----------	-------

إضافة الى مبلغ ضريبة القيمة المضافة بنسبة (١٥)٪ وقدرها:

ريال رقما	كتابة
-----------	-------

علماً أن الضريبة سيتم دفعها في بداية كل سنة تعاقدية مع الأجرة السنوية حسب النسبة المقررة لها في كل عام، وبالطريقة التي تطلبها البلدية في حينه، وتجدون برفقة هذا الخطاب كراسة الشروط والمواصفات وكافة المستندات المطلوبة بعد توقيع جميع صفحاتها وختمها من قبلنا مع ضمان بنكي بقيمة (ريال طبقاً للشروط الواردة بهذه الكراسة الخاصة بالضمان البنكي، بالإضافة الى كافة المستندات المطلوبة في هذه الكراسة.

اسم الشركة أو المؤسسة /

رقم السجل التجاري / الرقم الموحد للمنشأة /

نوع النشاط /

هاتف / فاكس / جوال /

ص.ب / المدينة / الرمز البريدي /

العنوان الوطني /

التاريخ

التوقيع

الاسم

ختم المؤسسة أو الشركة



١٣. إقرار من المستثمر

يجب على المستثمر تعبئة هذا النموذج بالكامل ثم عمل مسح ضوئي له بشكل واضح، وإرفاقه إلكترونياً في حساب المستثمر على منصة فرص عند تقديمه للعطاء، ثم تسليم الأصل مع أصل الضمان المالي في نفس الظروف البلدية، ولن يقبل أي تعديل في صيغة هذا الإقرار.

أقر أنا المستثمر أو (وكيله) الموضحة بياناتي أدناه بما يلي:

- ١- اطلعت على كراسة الشروط ومواصفات ومرفقاتها وأنني ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلعت على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص نظام التصرف في العقارات البلدية الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٤ بتاريخ ١٥/١١/١٣٩٢هـ، ولائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٤٨٨٤٣ وتاريخ ٢٦/٠٨/١٤٤٢هـ، والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وقرارات.
- ٣- قمت بمعاينة منطقة العقد والعقار كما هو موضح في المصور الجوي والمخطط التنظيمي المرفقة بهذه الكراسة معاينة تامة نافذة للجهة، وفق الحدود المعتمدة، وتعرفت بشكل تام على الأوضاع السائدة بها، ولا يحق لي لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص نطاق العقد والأعمال المتعلقة به.

اسم الشركة أو المؤسسة /

رقم السجل التجاري / الرقم الموحد للمنشأة /

نوع النشاط /

هاتف / فاكس / جوال /

ص.ب / المدينة / الرمز البريدي /

العنوان /

التاريخ

التوقيع

الاسم

ختم المؤسسة أو الشركة