

أمانة الباحة
ALBAHA MUNICIPALITY



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة منطقة الباحة
وكالة الإستثمار والتخصيص

كراسة الشروط والمواصفات

تطوير وترميم وتشغيل وصيانة حديقة للأنشطة الرياضية والترفيهية والتجارية والخدمات المساندة



٦	مقدمة	١
٧	وصف العقار	٢
٨	المنافسة والتقديم	٣
٨	من يحق له دخول المنافسة	١,٣
٨	سرية المعلومات	٢,٣
٨	لغة العطاء	٣,٣
٨	مكان تقديم العطاءات	٤,٣
٨	موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	٥,٣
٨	موعد فتح المظاريف	٦,٣
٨	تقديم العطاءات	٧,٣
٨	كتابة الأسعار	٨,٣
٩	مدة سريان العطاء	٩,٣
٩	الضمان	١٠,٣
٩	موعد الإفراج عن الضمان	١١,٣
٩	مستندات العطاء	١٢,٣
١٠	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	٤
١٠	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١,٤
١٠	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢,٤
١٠	معاينة العقار	٣,٤
١١	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١١	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١,٥
١١	تمديد موعد فتح المظاريف	٢,٥
١١	سحب العطاء	٣,٥
١١	تعديل العطاء	٤,٥
١١	حضور جلسة فتح المظاريف	٥,٥
١٢	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٢	الترسية والتعاقد	١,٦
١٢	تسليم الموقع	٢,٦
١٢	الاشتراطات العامة	٧
١٢	توصيل الخدمات للموقع	١,٧
١٢	خطة التنفيذ	٢,٧
١٣	الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٣,٧
١٣	تنفيذ الأعمال	٤,٧
١٣	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥,٧
١٤	حق الأمانة في الإشراف	٦,٧
١٤	تقرير المقاول و المكتب الاستشاري	٧,٧
١٤	استخدام العقار للغرض المخصص له	٨,٧
١٤	حق التسمية والرعاية	٩,٧
١٥	التاجر من الباطن أو التنازل عن العقد	١٠,٧
١٥	موعد سداد الأجرة السنوية	١١,٧
١٥	متطلبات الأمن والسلامة	١٢,٧
١٦	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٣,٧
١٦	تقارير حول أداء المستثمرين	١٤,٧
١٦	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٥,٧
١٦	ضريبة القيمة المضافة	١٦,٧
١٦	أحكام عامة	١٧,٧
١٨	الاشتراطات الخاصة	٨
١٨	مدة العقد	١,٨
١٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢,٨
١٨	الأنشطة التجارية المسموح بها	٤,٨
١٩	الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات علاقة	٥,٨
١٩	مواقف السيارات	٦,٨
٢٠	اللوحات الإعلانية	٧,٨
٢٠	العاملون	٨,٨
٢٠	اشتراطات عمليات التشغيل والصيانة	٩,٨
٢٠	الغرامات و الجزاءات	١٠,٨
٢٠	غرامة التأخير	١١,٨
٢٠	التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد	١٢,٨
٢١	يلتزم المستثمر بتسليم التقرير المالي يوضح ما يلي:	
٢٢	الاشتراطات الفنية للتصميم و البناء	٩
٢٢	المعايير التصميمية	١,٩
٢٢	كود البناء السعودي و دليل اشتراطات البناء	٢,٩
٢٢	الاشتراطات المعمارية	٣,٩
٢٢	الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والجهات ذات العلاقة	٤,٩
٢٣	اشتراطات الأمن والسلامة	١٠



٢٣	الالتزام بتعليمات و اشتراطات الدفاع المدني	١,١٠
٢٣	المسؤولية عن الحوادث	٢,١٠
٢٣	الإجراءات الوقائية	٣,١٠
٢٤	١١. الملاحق	
٢٤	نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧)	١,١١
٢٥	بيان المخالفات والغرامات	٦,١١
٢٨	المخطط العام للموقع	٦,١١

أ) قائمة تدقيق للمستثمرين للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه. يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) عبر الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء محتويات الظرف الفني وأصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الظرف الفني وأصل الضمان البنكي - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه في الموعد المكان المعلن عنه لفتح المضاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه. سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي

م	مستندات الظرف المالي	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٢	نموذج العطاء مختوماً بعد تعبئته ومختوماً بختم المستثمر		
٣	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٤	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٥	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٧	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
٨	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
٩	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
١٠	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودة)		
١١	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي وألا تقل مدته عن ٩٠ يوماً من تاريخ فتح المضاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة الإيجار السنوي		
١٢	طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني		
١٣	نموذج إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية		

ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد تطويره وترميمه وتشغيله وصيانته - الأنشطة الرياضية والترفيهية والتجارية والخدمات المساندة
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي تقام عليها الحديقة
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة تتولى إنشاء وإدارة وتشغيل الحديقة.
الوزارة	وزارة شؤون البلديات والإسكان
البلدية	بلدية بني حسن
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني فرص أو تطبيق الأجهزة الذكية للموقع. https://furas.momra.gov.sa/
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة

التاريخ	البيان
٢٠٢٥/٠٨/١٤	تاريخ الإعلان (التاريخ الذي تم فيه النشر على موقع أو تطبيق فرص)
٢٠٢٥/١٠/١٥	آخر موعد لتقديم العطاءات (كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق فرص)
٢٠٢٥/١٠/١٦	موعد فتح المظاريف (كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق فرص)



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة بني حسن في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير تطوير وترميم وتشغيل وصيانة حديقة للأنشطة الرياضية والترفيهية والتجارية والخدمات المساندة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى بلدية بني حسن في مقر إدارة الاستثمار.

٢. وصف العقار

المساحة، بالمترب المربع	الشارع	الحي	المدينة
٢م١٤١٧٥	طريق الملك عبدالعزيز	الشلال	بني حسن

٣. المنافسة والتقديم

١,٣ من يحق له دخول المنافسة

يحق للشركات والمؤسسات التقدم في هذه المنافسة، ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لا تتطابق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير شؤون البلديات والإسكان والموافقة على استبعادهم.

٢,٣ سرية المعلومات

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

٣,٣ لغة العطاء

لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٤,٣ مكان تقديم العطاءات

تقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية أو المنشورة على الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالمنافسة، وتسلم باليد للإدارة العامة للعقود الاستثمارية بالدور الثاني في مقر وكالة الاستثمار بمبنى.

٥,٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (الموعد المحدد في الجدول الزمني الموضح أعلاه) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٦,٣ موعد فتح المظاريف

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (الموعد المحدد في موقع أو تطبيق فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٧,٣ تقديم العطاءات

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً. باستثناء محتويات الظرف الفني وأصل خطاب الضمان البنكي.

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٨,٣ كتابة الأسعار

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعملة وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المناقصة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٩,٣ مدة سريان العطاء

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

١٠,٣ الضمان

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة الإيجار السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريًا لمدة لا تقل عن (٩٠ يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥٪ من قيمة الأجرة السنوية، أو يكون خطاب الضمان مقدمًا بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المناقصة العامة، ويرد الضمان لأصحاب العطاءات المقبولة بعد دفع إيجار السنة الأولى اثناء توقيع العقد.

١٢,٣ مستندات العطاء

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- توكيل رسمي موثق من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر، وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول
- صورة من الاشتراك بالغرفة التجارية
- صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١,٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة

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

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً عبر البريد الإلكتروني، أو عن طريق منصة أو تطبيق "فرص"، للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣,٤ معاينة العقار

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهل، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.

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

٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١,٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات

يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لأي سبب تراه البلدية، ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب رسمي من الأمانة أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢,٥ تمديد موعد فتح المظاريف

يحق للأمانة تمديد تاريخ موعد فتح المظاريف قبل موعد فتح المظاريف في حال رأت البلدية ذلك، حيث ستقوم البلدية بإخطار جميع مشتري الكراسة بالتأجيل بموجب خطاب رسمي من البلدية أو إخطار عبر منصة فرص أو عن طريق البريد الإلكتروني من المسؤولين في الأمانة إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات عبر عناوينهم المسجلة في موقع فرص.

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 إهداء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.

٥,٥ حضور جلسة فتح المظاريف

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١,٦ الترسية والتعاقد

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقدم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان البنكي.
- يجوز البلدية مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (الإيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.
- يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢,٦ تسليم الموقع

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلّم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

الإشترطات العامة

٣,٦ توصيل الخدمات للموقع

يتولى المستثمر التأكد من توصيل الخدمات للموقع (كهرباء-مياه-انترنت-... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٤,٦ خطة التنفيذ

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً مفصلاً، لجميع أعمال الإنشاءات وأعمال الخدمة والصيانة الزراعية وأعمال التشغيل على أن يشمل هذا البرنامج على الخطة العامة للخدمات و خطة عامة للتأجير و التفعيل تقدم مع كراسة الشروط والمواصفات. يتطلب من المستثمر تقديم تقارير عن الخدمات الموفرة والتي ستقيم باعتبار الغرامات الموضحة في ملحق ٦

١,٤,٦ خطط إعادة ترميم وتصميم الحديقة

يمكن للمستثمر تقديم خطة مفصلة لتصميم وترميم الحديقة، والتي تتضمن جدول زمني لإنجاز الأعمال والتجديدات. يجب أن تتضمن هذه الخطة معلومات حول مراحل التنفيذ وتقديرات وقت الإنجاز لكل مرحلة، بدءاً من التصميم وصولاً إلى البناء والترميم. يجب على المستثمر طلب كتيب الحقائق من البلدية و الذي يحتوي على اسس و متطلبات تصميم الحقائق

٢,٤,٦ خطط الخدمات

- البستنة: الخطط والجدول الزمنية المفصلة لزراعة المسطحات لبناء المناظر الطبيعية وصيانة المساحات الخضراء داخل الحقائق.
- الأمن والسلامة، بما في ذلك:
 - بروتوكولات وإجراءات السلامة لزوّار الحقائق وموظفيها.

- خطط الاستجابة لمختلف سيناريوهات الطوارئ (مثل: الحوادث والكوارث الطبيعية).
- الامتثال للوائح وشهادات الصحة والسلامة.
- مراعات جميع متطلبات واشتراطات الأمن والسلامة (موضحة في ٧, ١٢ و ١٠)
- إدارة المخلفات والنفايات: خطط التخلص الفعال من النفايات ومبادرات إعادة تدوير النفايات والحفاظ على النظافة داخل الحدائق.
- إدارة الأصول، بما في ذلك:
 - جرد أصول الحدائق ومعداتها ومرافقها
 - الجدول الزمني لصيانة وتنظيف كل أصل من الأصول، بما في ذلك دورات التفتيش والإحلال.
 - إجراءات متابعة حالة الأصول وتاريخ صيانتها وتوثيقها.
- الموظفون والعاملون:
 - الهيكل التنظيمي الذي يوضح بالتفصيل أدوار الموظفين ومسؤولياتهم.
 - متطلبات تدريب الموظفين واعتمادهم.
 - خطط الطوارئ المتعلقة بتوافر الموظفين وإدارة القوى العاملة.

٣, ٤, ٦ خطة التأجير والتفعيل

- خطة التأجير
 - إجمالي المساحة المخطط تأجيرها لكل حديقة
 - أنواع أنشطة التأجير بمثل الأنشطة الموضحة في ٨١٣
 - المستأجرون المستهدفون واستراتيجيات المبيعات
 - خطة إدارة المستأجرين
- خطة التفعيل
 - إجمالي المساحة المخطط تفعيلها
 - أنواع أنشطة التفعيل بمثل الأنشطة الموضحة في ٨١٣

٥, ٦ الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٦, ٦ تنفيذ الأعمال

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وأعمال سابقة في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يشترط أن يكون المقاول مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.

٧, ٦ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٨,٦ حق البلدية في الإشراف

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بمراسلة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحة تعريفية للمشروع فور استلام الموقع من الأمانة أثناء فترة تجهيز المشروع (أعمال الإنشاء) إلى الانتهاء من فترة التجهيز والبدء بتشغيل المشروع.

٩,٦ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

١٠,٦ استخدام العقار للغرض المخصص له

- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

١١,٦ حق التسمية والرعاية

- تسمح للبلدية للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل، ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد أخذ موافقة خطية من البلدية قبل البدء بإجراءات إعادة تسمية الممشى، وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد -حال موافقتها- على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع،
- كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كرامة، مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية أو رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٦١٣٩٤) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٦ هـ والمتضمنة الآتي:

- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص القيام بها في المملكة.
- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.

- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في الوفاة جسيمة.
 - أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء أفراد أو عائلات.
 - أي ضوابط أخرى يضعها وزير شؤون البلديات والإسكان في هذا الشأن.
- يحق للمستثمر تغيير أسماء أصول الحديقة بعد توقيع العقد مرة واحدة فقط طوال فترة العقد الأصلية (٢٥ سنة) وبعد أخذ الموافقة الخطية من البلدية على المسمى وعلى الشركة/الشركات أو المنتج/المنتجات الجديدة. في حال أتفق الطرفان على تمديد العقد يحق للمستثمر تغيير المسمى مرة واحدة فقط لكل فترة تمديد على حسب الإجراءات المعتمدة والمذكورة في هذا البند وفي جميع بنود هذه الكراسة.

١٢,٦ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه. ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

١٣,٦ موعد سداد الأجرة السنوية

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يحق للبلدية مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر والبدء في إجراءات إلغاء العقد، أما بخصوص إيجار السنوات التالية فيتم سداها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للبلدية إلغاء العقد ومطالبة المستثمر بالسداد، كما يحق للبلدية إغلاق الموقع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على بلدية بني حسن
- يعتبر المستثمر قد استلم الإشعار أو الإنذار في حال إرساله على أحد عناوينه (الصندوق البريدي، أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو الرسائل النصية) بعد الحصول على ما يفيد الاستلام وفقاً لما توفره أنظمة هذه الوسائل، وذلك وفق اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة في مادته الثامنة والأربعون الصادرة بالقرار الوزاري الصادر من وزارة المالية رقم (٨٦٠) وتاريخ ١٣/٠٣/١٤٣٢هـ المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ.
- تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع (فرص) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة ٢ أعلاه من هذا البند.

١٤,٦ متطلبات الأمن والسلامة

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة والالتزام بشروط ومتطلبات السلامة الصادرة من الجهات ذات العلاقة.
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- يلتزم المستثمر بدليل تسوير مواقع الاعمال الانشائية الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يلتزم المستثمر بدليل تغطية المباني تحت الانشاء الصادر من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- يلتزم المستثمر بصيانة نظام المراقبة عالي الجودة الذي يسمح بالرؤية الليلية وضمان استمرار عمليات تشغيله.
- يوفر المستثمر معدات الإسعافات الأولية في الموقع تحت إشراف موظف متخصص في الإسعافات الأولية.

١٥,٦ إلغاء العقد للمصلحة العامة

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

١٦,٦ تقارير حول أداء المستثمرين

يجب على المستثمر تقديم تقارير شهرية حول الامتثال إلى البلدية في النموذج المقترح من المستثمر بعد اعتماده من البلدية بشرط أن يحتوي التقرير على البنود التالية كحد أدنى:

- ملخص عام حول التقدم المحرز في اعمال الترميم والانشاء وأعمال صيانة، بالإضافة إلى الأنشطة والفعاليات التي يتم عقدها.
- حالة الموقع.
- أي متطلبات أخرى تراها البلدية ضرورية.

١٧,٦ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد

قبل انتهاء مدة العقد تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع على ألا تقل المدة ما بين الإشعار والموعد عن ١٠ أيام، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبابا وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

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

١٨,٦ ضريبة القيمة المضافة

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

١٩,٦ أحكام عامة

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة تصبح ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المناقصة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا

من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).

- الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦ع/١ بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتأمين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد".

٧. الاشتراطات الخاصة

١,٧ مدة العقد

مدة العقد (٢٠ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٢,٧ فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (٥٪) (١٥ شهر) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء وهي تعطى للمستثمر بعد الانتهاء من إنشاء كامل المشروع وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

كما يحق للبلدية إلغاء العقد في حال عدم بدأ المستثمر في تجهيز أو إنشاء عناصر المشروع وانتهاء فترة التجهيز والإنشاء وذلك بسبب يرجع لتقصيره في الوفاء بالالتزامات التعاقدية.

كما يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من (إدارة الاستثمار) ببلدية بني حسن قبل بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.

٣,٧ الأنشطة التجارية المسموح بها

يمكن للمستثمر إجراء العديد من الأنشطة المدرة للدخل، كتأجير وتفعيل المساحات التجارية للحدائق على مستوى العديد من الأنشطة، بما في ذلك، على سبيل المثال لا الحصر الأنشطة الموضحة في مجال التأجير والتفعيل:

١,٣,٧ التأجير

• المأكولات والمشروبات

- توفير أماكن لبيع المأكولات والمشروبات (الأكشاك والكافيتريات وآلات البيع ومجمع للمطاعم وعربات متنقلة وغيرها).
- الالتزام بالحصول على التصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة قبل إقامة النشاط.
- حصر مساحة البناء في ٢٥٪ من المساحة الكلية للحدائق وأقل مساحة المسطحات الخضراء عن ٥٠٪ من مساحة الحدائق.

• البيع والتجارة

- توفير مساحات مخصصة لمنشآت البيع والتجارة، بما في ذلك المحال التجارية ومحال البوتيك وأكشاك البيع بالتجزئة.
- الالتزام بالحصول على التصاريح اللازمة من الجهات المختصة قبل إنشاء أي نشاط للبيع.
- حصر مساحة البناء لأغراض البيع بالتجزئة في ٢٥٪ بحد أقصى من إجمالي مساحة الحدائق، مع ضمان أن تشكّل المساحات الخضراء ٥٠٪ على الأقل من إجمالي مساحة الحدائق.

• الرياضة والثقافة

- تنظيم الفعاليات الترفيهية والرياضية والاجتماعية والمعارض بناءً على خطط المستثمر المقترحة، وذلك بشرط موافقة جميع الجهات ذات الصلة داخل البلدية وخارجها.
- تنظيم الأنشطة الرياضية (مثل كرة القدم، السباحة، الرياضات الإلكترونية، كرة السلة، الكرة الطائرة، التنس، الفروسية وركوب الخيل، الكاراتيه، الرماية، التسلق، كرة اليد، البلياردو، رفع الأثقال، وغيرها من الأنشطة الرياضية المقترحة)
- التأكد من الحصول على التصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة قبل الشروع في أي نشاط رياضي وثقافي.
- حصر مساحة البناء لهذه الأنشطة في ٢٥٪ بحد أقصى من إجمالي مساحة الحدائق، مع ضمان أن تشكّل المساحات الخضراء ما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة الحدائق.

• الدعاية والإعلان

- تخصيص مساحات محدّدة للأغراض الدعاية والإعلان مثل اللوحات الإعلانية أو شاشات العرض الرقمية أو الأكشاك الإعلانية.
- الالتزام بالحصول على التصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة قبل تركيب أي هياكل إعلانية.
- تحديد المساحة المستخدمة للإعلان بحد أقصى يبلغ ٢٥٪ من إجمالي مساحة الحدائق، مع ضمان أن تغطّي المساحات الخضراء ما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة الحدائق.

• أجهزة الصرّاف الآلي

- استخدام أجهزة الصراف الآلي من خلال التعاقد مع البنوك لتأجير مساحات للصرّاف الآلي مع الالتزام التام بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المختصة قبل إقامة النشاط.

• الخدمات اللوجستية

- تخصيص مناطق للعمليات اللوجستية، مثل مرافق التخزين أو المستودعات أو مناطق التحميل والتفريغ.
- الالتزام بالحصول على التصاريح اللازمة من الجهات المختصة قبل الشروع في أي أنشطة لوجستية.
- تحديد مساحة البناء للأغراض اللوجستية بحد أقصى يبلغ ٢٥٪ من إجمالي مساحة الحدائق، مع ضمان أن تشكّل المساحات الخضراء ما لا يقل عن ٥٠٪ من إجمالي مساحة الحدائق.

• آلات البيع

- استخدام آلات البيع الذاتي من خلال توريد أو تأجير أجهزة البيع الذاتي للشركاء لتوريد و/أو إدارة وصيانة الأجهزة مع الالتزام الكامل بالحصول على التصاريح اللازمة من الجهات المعنية قبل القيام بالأنشطة

• الأكشاك التجارية

- استخدام الأكشاك من خلال تطويرها أو تأجيرها لشركاء آخرين لتطوير و/أو تشغيل الأكشاك مع الالتزام الكامل بأخذ التصاريح اللازمة من الجهات المعنية قبل تنفيذ النشاط

٢,٣,٧ التفعيل

• الفعاليات

- إقامة الفعاليات والمعارض الترفيهية والرياضية والاجتماعية وفق الخطط المقدّمة من المستثمر والمعتمدة من كافة الجهات المعنية داخل البلدية والخارج.
- الالتزام بالحصول على التصاريح اللازمة من الجهات ذات العلاقة قبل إقامة النشاط.
- وبالإضافة إلى الأنشطة المذكورة أعلاه، يمكن للمستثمر تقديم أي أفكار بشأن أي أنشطة أخرى يرغب في ممارستها في الحدائق، وللأمانة أن تقرّر الموافقة عليها.

٤,٧ الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات علاقة

- الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان أو من البلدية فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع.

للمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
 يمكنكم زيارة الموقع الرسمي:
<https://www.momrah.gov.sa>

٥,٧ مواقف السيارات

- الالتزام باشتراطات والمعايير الخاصة بمواقف السيارات والصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٦,٧ اللوحات الإعلانية

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان مع الالتزام بسداد الرسوم المتعلقة بذلك.

٧,٧ العاملون

يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالنشاطات التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها.

٨,٧ اشتراطات عمليات التشغيل والصيانة

يتولى المستثمر المسؤولية عن العمليات التشغيلية للحدائق وصيانتها، ويتضمن ذلك متطلبات شاملة، منها ما يلي:

١,٨,٧ اشتراطات مرحلة الإصلاح والصيانة

تتم صيانة الحدائق وترميمها حسب المواصفات المعتمدة من الأمانة، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر الأعمال الموضحة أدناه

١. البستنة: وتتضمن المحافظة على وصيانة المسطحات الخضراء والتأكد من حسن الشكل والمظهر ويتضمن ذلك على سبيل المثال لا الحصر (صيانة شبكات الري، التقليم، زراعة الزهور)
٢. إدارة النفايات: وتتضمن المحافظة على نظافة الحدائق بالتأكد من جمع النفايات بانتظام
٣. صيانة الأصول: إجراء الإصلاحات عند الحاجة، يتعين على المستثمر ضمان صيانة جميع المرافق الخارجية والأثاث الخارجي والأجهزة الميكانيكية والكهربائية
٤. شبكات الاتصال بالإنترنت (اختياري): يوفر المستثمر خدمات الاتصال داخل الحدائق. ويشمل ذلك توفير خدمات اتصال موثوق بالإنترنت للزوار وغيرهم من أصحاب المصلحة، إن توفرت خدمات الاتصال اللازمة للاتصال بالإنترنت في الحديقة

٩,٧ الغرامات و الجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات المرفق في الملحق ٦ والجزاءات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٣/١٤٤٣هـ والقواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٣/١٤٤٣هـ، ويحق للبلدية تقدير الجزاءات تتناسب مع حجم المخالفات في حال عدم ذكرها بالجدول أو القواعد المذكورة أعلاه.

في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من إدارة الاستثمار بالبلدية عند بدأ تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (١٥٠٠٠ ريال) خمسة عشر ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من البلدية وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للبلدية إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسؤولية على بلدية بني حسن .

١٠,٧ غرامة التأخير

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به البلدية جاز للبلدية فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الايجار السنوي.

١١,٧ التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد

- يلتزم المستثمر قبل انتهاء العقد بعمل جدول حصر لجميع عناصر العقد يحتوي على (رقم البند - وصف البند - وحدة القياس - الكمية - ملاحظات إن وجدت) ويتم توقيع وختم الحصر من المستثمر - الاستشاري المعتمد - الإدارة

- المشرفة البلدية بكل صفحة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواريخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.
- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا تقتصر على (الأعمال المدنية – الأعمال الكهربائية – الأعمال الميكانيكية -الأعمال الصحية)
 - يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقي للمبنى.
 - يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم كتيبات التشغيل والصيانة
- يلتزم المستثمر بتسليم التقرير المالي يوضح ما يلي:**
- إثبات سداد فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.
 - تزويد وكالة الاستثمار بالقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.

٨. الاشتراطات الفنية للتصميم والبناء

١,٨ المعايير التصميمية

١. تفاعل التصميم وتكيفه مع البيئة المحيطة
٢. استخدام المواد المستدامة في البناء
٣. تصميم حدائق وممرات وصولية يسهل الوصول إليها و مرور الزوار فيها
٤. مرافق خدمات للزوار ومناطق جلوس
٥. إبراز العناصر الثقافية الموجودة في المنطقة
٦. إدراج مرافق تعليمية مثل لوحات توضيحية وتوعوية
٧. استخدام مصادر صوتية طبيعية للحد من الضجيج
٨. النظر في توفير الطاقة في الإضاءة وغيرها من الأنظمة الكهربائية

٢,٨ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء

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

٣,٨ الاشتراطات المعمارية

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

١. أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية لمدينة.
٢. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
٣. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات لل فراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
٤. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على المحلات التجارية.
٥. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
٦. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
٧. الالتزام بالاشتراطات المعمارية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
٨. في حالة وجود واجهه تطل على المجاورين فيجب دراسة معالجة عدم كشف الجوار بشكل معماري مميز.
٩. أن تكون مداخل ومخارج الحديقة على الشارع الرئيسي فقط.

٤,٨ الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والجهات ذات العلاقة

الالتزام بالاشتراطات واللوائح الصادرة بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان والجهات ذات العلاقة وأخذ الموافقات اللازمة إن وجدت.

٩. اشتراطات الأمن والسلامة

١,٩ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في المشروع والمعتمدة أو المطلوبة من الدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٢,٩ المسؤولية عن الحوادث

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

٣,٩ الإجراءات الوقائية

- يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- يجب على المستثمر الالتزام بما ورد في الأمر السامي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٣/٧ هـ الخاص بالموافقة على قرار مجلس الوزراء رقم ١٦٤ وتاريخ ١٤٤٤/٣/١ هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة الأمنية وماورد من اشتراطات ومواصفات وذلك بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالبلدية.
- تخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحريق) تختم صفحاته بختم الإدارة أو مركز الدفاع المدني المختص، وتدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء.

١٠. الملاحق

١٠,١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايمة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

سعادة/ رئيس بلدية محافظة بني حسن المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٦/١٠/٢٠٢٥م المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في (تطوير وترميم وتشغيل وصيانة حديقة للأنشطة الرياضية والترفيهية والتجارية والخدمات المساندة) (تطوير وترميم وتشغيل وصيانة حديقة للأنشطة الرياضية والترفيهية والتجارية والخدمات المساندة).

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

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها (

) ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط ومواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٢٥٪) من قيمة الإيجار السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات.

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

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

يقر المستثمر بما يلي:

1. بأن وسائل التواصل أعلاه هي وسائل الاتصال الفعالة لديه وفي حالة وجود أي تعديل أو تغيير طوال مدة العقد الاستثماري يلتزم بتحديث وسائل التواصل كلما دعت الحاجة بموجب تقديم خطاب رسمي عبر خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع البلدية موجهاً إلى إدارة الاستثمار بالبلدية موضحاً به التعديلات والتغييرات مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة ورقم العقد.
2. بأن إدارة الاستثمار غير مسؤولة عن تعذر إرسال أي تنبيه صادر منها إلى المستثمر مادامت مرسله على البيانات الموضحة أعلاه أو على البيانات التي يتم تحديثها من المستثمر طوال مدة العقد.
3. تعتبر وسائل التواصل أعلاه هي وسائل التبليغ الرسمية المعتمدة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالتجاوب مع مخاطبات البلدية خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختم

التوقيع

٢,١٠ بيان المخالفات والغرامات

#	نوع المخالفة	قيمة الغرامة المقترحة (بالريال السعودي)	تحصيل رسوم المخالفات
١	التأخر عن الخطة الزمنية المعتمدة بأكثر من شهرين	٢,٠٠٠	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال شهر من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
٢	مظاهر التشويه البصري وعدم المحافظة على المظهر العام للموقع	٢,٠٠٠	عن كل مخالفة تم إخطار المستثمر بها رسمياً ولم يتم تصحيح الموقف خلال مدة شهر (تتضاعف الغرامة كل شهر إضافي)
٣	عدم الامتثال للتقارير الدورية (حسب طلب البلدية)	١,٠٠٠	عن كل أسبوع تأخير
٤	تزويد البلدية ببيانات غير صحيحة في التقارير الدورية أو البيانات المطلوبة	٥,٠٠٠	عن كل تقرير أو وثيقة تحتوي على معلومات خاطئة
٥	عدم الامتثال لمواصفات أعمال التصميم	٢,٥٠٠	عن كل حالة من الحالات
٦	عدم الالتزام بمواصفات تنفيذ العمل	٢,٥٠٠	عن كل حالة من الحالات
٧	عدم الالتزام بأعمال الترميم وفق الخطة الزمنية المعتمدة من البلدية	٥٠,٠٠٠	عن كل ٩٠ يوم تأخير
٨	تنفيذ أي نشاط دون موافقة البلدية	١٠,٠٠٠	لكل نشاط
٩	عدم رد المستثمر على الملاحظات أو الاستفسارات الواردة من البلدية	٢,٠٠٠	عن كل أسبوع تأخير
١٠	تسليم أي مرفق من مرافق الحدائق بحالة غير لائقة وغير صالحة للاستعمال بنهاية العقد	١٠٠,٠٠٠ (أو كما ستحدده لجنة الاستثمار)	لكل مرفق من مرافق الحدائق

#	نوع المخالفة	قيمة الغرامة المقترحة (بالريال السعودي)	تحصيل رسوم المخالفات
١١	صيانة دورات المياه		
١١-١	عدم الصيانة أو الإصلاح أو تغيير الحوض أو الكرسي الفردي	١٠٠	عن كل يوم تأخير
١١-٢	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير السيخون	٥٠	عن كل يوم تأخير
١١-٣	عدم صيانة أو إصلاح أو تغيير الصنبور (كسر في الكوع)	٥٠	عن كل يوم تأخير
١١-٤	عدم صيانة أو تغيير المرآة	٥٠	عن كل يوم تأخير
١١-٥	عدم توفير المياه وفق المواصفات المعتمدة لمبنى دورات المياه (لأسباب تقع ضمن حدود إمكانيات المستثمر في الإصلاح)	٥٠٠	عن كل يوم تأخير
١١-٧	عدم تأمين المواد الاستهلاكية وأدوات النظافة	٢٠٠	عن كل يوم تأخير
١١-٨	عدم تنظيف دورات المياه أو ترك مخلفات فيها (باستخدام المطهرات وأدوات النظافة اللازمة)	٣,٠٠٠	عن كل يوم تأخير
١١-٩	عدم إصلاح أو تغيير مجففات الهواء الساخن للبيدات وملحقات دورات المياه	٥٠	عن كل يوم تأخير
١١-١٠	تسرب المياه وعدم شطفها	١٥٠٠	عن كل يوم تأخير
١٢	صيانة الألعاب والأثاث في الحدائق		
١٢-١	عدم إصلاح أو طلاء أو تغيير الكراسي أو الطاولات	١٠٠	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
١٢-٢	عدم صيانة أو طلاء الألعاب خلال ثلاثة أيام	٥٠٠	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
١٢-٣	عدم استبدال الألعاب التالفة خلال ثلاثة أيام	١,٠٠٠	عن كل حالة تأخير، يتم تكرار الغرامة إذا لم يتم التصحيح خلال أسبوع من تاريخ صدور المخالفة السابقة.
١٣	نظافة الحدائق		

#	نوع المخالفة	قيمة الغرامة المقترحة (بالريال السعودي)	تحصيل رسوم المخالفات
١٣-١	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم تنظيف الحدائق من نفايات الزوار وعدم نقل النفايات	٥٠٠	عن كل حالة من الحالات
١٣-٢	عدم منع الزوار من استخدام الشيشة أو الشواء في الموقع	٥٠٠	عن كل حالة من الحالات
١٣-٣	عدم إصلاح أو تغيير الحاويات أو سلال جمع النفايات في الموقع	١٠٠	عن كل يوم تأخير
١٣-٤	عدم التقيد بالنظافة العامة للموقع	١,٠٠٠	عن كل حالة من الحالات
١٤	وسائل السلامة		
١٤-١	عدم صيانة أو إصلاح أو استبدال طفايات الحريق	١٠٠	عن كل يوم تأخير
١٤-٢	ترك غطاء الخزانات مفتوحًا أو عدم تأمينه مما يشكل خطرًا على الزوار	٥,٠٠٠	عن كل حالة لكل يوم تأخير
١٤-٣	عدم تطبيق وسائل السلامة في الموقع وعدم وضع وسائل السلامة على معدات ومركبات الصيانة	١,٠٠٠	عن كل حالة من الحالات
١٤-٤	عدم إصلاح أو تأمين التوصيلات الكهربائية أو المعدات المكشوفة مما يشكل خطرًا على الزوار	٥,٠٠٠	عن كل حالة لكل يوم تأخير

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

