

كراسة الشروط والمواصفات

تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة

بمدينة جدة - العقد الثاني

(إنشاء وتشغيل وصيانة)

الإصدار الثاني 2025-10-6

لماذا تستثمر في جدة؟

جدة تتمتع بتنوع ثقافي ومجتمع نابض بالحياة، مما يجعلها بيئة مريحة للعيش والعمل



01

جدة تعتبر البوابة الرئيسية للمناطق الغربية في المملكة، حيث تتمتع بموقع جغرافي متميز على البحر الأحمر. هذا الموقع يجعلها مركزاً مهماً



02

جدة تعد وجهة سياحية رئيسية في المملكة، خاصة مع استقطابها للمعتمرين في موسم الحج والعمرة



03

جدة تشتهر بتنظيم العديد من الفعاليات الثقافية والترفيهية الكبرى



04

فهرس المحتويات

- أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....7
- ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات8
- ج- الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى9
- 1- مقدمة10
- 1-2 وصف العقار11
- 3- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم12
- 1-3 من يحق له دخول المنافسة:12
- 2-3 سرية المعلومات:12
- 3-3 لغة العطاء:12
- 4-3 مكان تقديم العطاءات:12
- 5-3 موعد تقديم العطاءات:12
- 6-3 موعد فتح المظاريف:13
- 7-3 تقديم العطاءات:13
- 8-3 كتابة الأسعار:13
- 9-3 مدة سريان العطاء:13
- 10-3 الضمان:13
- 11-3 موعد الإفراج عن الضمان:14
- 12-3 مستندات العطاء:14
- 4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض15
- 1-4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:15
- 2-4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:15
- 3-4 معاينة العقار:15
- 5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف16

- 1-5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات: 16
- 2-5 تمديد موعد فتح المظاريف: 16
- 3-5 سحب العطاء: 16
- 4-5 تعديل العطاء: 16
- 5-5 حضور جلسة فتح المظاريف: 16
- 6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع 17
- 1-6 الترسية والتعاقد: 17
- 2-6 تسليم الموقع: 17
- 7- الاشتراطات العامة 18
- 1-7 توصيل الخدمات للموقع: 18
- 2-7 البرنامج الزمني للتنفيذ: 18
- 3-7 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة: 18
- 4-7 تنفيذ الأعمال: 18
- 5-7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر: 18
- 6-7 حق الأمانة في الإشراف: 19
- 7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري: 19
- 8-7 استخدام العقار للغرض المخصص له: 19
- 9-7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: 19
- 10-7 موعد سداد الأجرة السنوية: 19
- 11-7 متطلبات السلامة والأمن: 19
- 12-7 إلغاء العقد للمصلحة العامة: 20
- 13-7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد: 20
- 14-7 أحكام عامة: 21
- 15-7 القيمة المضافة: 22
- 8- الاشتراطات الخاصة 23

- 1-8 مدة العقد: 23.....
- 2-8 فترة التجهيز والإنشاء: 23.....
- 3-8 زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري): 23.....
- 4-8 نشاط المشروع والاشتراطات: 24.....
- 5-8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة: 34.....
- 6-8 مواقف السيارات: 34.....
- 7-8 اللوحات الإعلانية: 34.....
- 8-8 اشتراطات التشغيل والصيانة: 34.....
- 9-8 العاملون: 35.....
- 10-8 الغرامات والجزاءات: 35.....
- 11-8 غرامة التأخير: 36.....
- 12-8 التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد: 37.....
- 9- الاشتراطات الفنية: 38.....
- 1-9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: 38.....
- 2-9 الاشتراطات المعمارية: 38.....
- 3-9 الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة: 39.....
- 10- اشتراطات الأمن والسلامة: 39.....
- 1-10 الإجراءات الوقائية: 39.....
- 2-10 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني: 40.....
- 3-10 المسؤولية عن الحوادث: 40.....
- 1-11 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7) : 41.....
- 2-11 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) : 42.....
- 3-11 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6) : 47.....
- 4-11 إقرار من المستثمر : 48.....
- 1-12 نموذج العقد : 49.....

59..... 1-14 بطاقة وصف:

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

- يلتزم المستثمر بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) عبر الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، حيث يجب وضعه - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه في الموعد المكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.
- على المستثمر بعد الانتهاء من رفع المستندات على الموقع الإلكتروني بعمل مراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وكذلك التأكد ومراجعة المستندات المطلوب وضعها في الظرف قبل إغلاقه والتأكد من أنها مختومة بختمه.

م	مستندات الظرف المالي	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
2	نموذج العطاء مختوماً بعد تعبئته ومختوماً بختم المستثمر		
3	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
4	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
5	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
6	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
7	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
8	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
9	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
10	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		
11	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي وألا تقل مدته عن 90 يوماً من تاريخ فتح المظاريف وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي		
12	طباعة نسخة الكترونية من العنوان الوطني		
13	نموذج إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية		
14	شهادة صادرة من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) توضح سلامة السجل الائتماني.		

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

يكون للمصطلحات في كراسة الشروط والمواصفات هذه المعاني المخصصة لها مقابل كل منها، ما لم يتطلب السياق خلاف ذلك:

المشروع	هو (تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني (إنشاء وتشغيل وصيانة)) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة جدة
العقار	هو الموقع المشار له في الكراسة لإقامة نشاط المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط (تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني (إنشاء وتشغيل وصيانة)).
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الدراسة المرورية TIS - Traffic Impact Study	هي دراسة شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الطرق، وتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الرحلات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات مع تقييم الوضع الراهن، ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالأمانات / البلديات على نتائجها.

ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر على موقع أو تطبيق (فرص)	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد.	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد.	موعد سداد أجرة السنة الأولى

1-مقدمة

ترغب أمانة جدة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ (تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني (إنشاء وتشغيل وصيانة)). وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها. وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة العامة لتنمية الاستثمار في مقر وكالة الاستثمار بمبنى شركة جدة الواقع على شارع المعادي بحي الرويس الدور الثالث.
2. تقديم خطاب رسمي من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة محافظة جدة موجهاً للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات موضحاً به الاستفسار مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة.

1-2 وصف العقار

تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني (إنشاء وتشغيل وصيانة)		نوع النشاط				
حسب ماورد بقسم نشاط المشروع والاشتراطات للأنشطة المسموحة.		مكونات النشاط				
مواقع متعددة بمدينة جدة حسب ما هو موضح بالكراسة.		موقع العقار				
جدة		المدينة				
شمالاً :	شمالاً :	حدود العقار				
جنوباً :	جنوباً :					
شرقاً :	شرقاً :					
غرباً :	غرباً :					
أرض فضاء		نوع العقار				
ملاحظات		الموقع	اسم الحي	اسم البلدية	المساحة الاسترشادية (م ²)	مساحة الأرض
حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي	232847.07	1	الرياض	طيبة		
حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي	289990.05	2	الرياض	طيبة		
حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي	7099.64	3	الزمرد	أبحر		
حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي	3184.32	4	الزمرد	أبحر		
حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي	4989.77	5	المنارات	أبحر		
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط والالتزام بأن لا تزيد نسبة المباني عن 25 % من مساحة الحديقة حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.		مساحة المباني				
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط .		عدد الأدوار				
هيكل (خرساني ومعدني) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودي		نوع البناء				

الخدمات بالعقار:

-

بيانات أخرى:

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

3-1 من يحق له دخول المنافسة:

1/1-3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في نفس مجال المشروع التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لا تنطبق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

3-2 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 الأمانة/البلدية.

3-3 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.

- في 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.

3-4 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة أو المنشورة على الموقع الإلكتروني الرسمي الخاص بالمنافسة، وتسلم باليد للإدارة العامة للرخص والعقود الاستثمارية بالدور الثاني في مقر وكالة الاستثمار بمبنى شركة جدة للتنمية والتطوير العمراني الواقع على شارع المعادي بحي الرويس.

3-5 موعد تقديم العطاءات:

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.

3-6 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف (الموعد المحدد في موقع أو تطبيق فرص).

3-7 تقديم العطاءات:

- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- 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 بلغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم 199040 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momrah.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3-8 كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة 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.

3-9 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3-10 الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء 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 الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان البنكي به أقل من (25%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3-11 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة العامة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

3-12 مستندات العطاء:

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

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4-1 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.

4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة 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.

4-3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1-5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لأي سبب تراه الأمانة، 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.

2-5 تمديد موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تمديد تاريخ موعد فتح المظاريف قبل موعد فتح المظاريف في حال رأت الأمانة ذلك، حيث ستقوم الأمانة بإخطار جميع مشترين الكراسة بالتأجيل 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.

3-5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4-5 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.

5-5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه 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.

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1-6 الترسية والتعاقد:

- 1/1-6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 1/2-6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادرة الضمان البنكي.
- 1/3-6 يجوز للأمانة مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (الإيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.
- 1/4-6 يجوز للأمانة 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.

2-6 تسليم الموقع:

- 2/1-6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشروط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 2/2-6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

7- الاشتراطات العامة

7-1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها وكافة الخدمات اللازمة) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

7-2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لإنشاء المشروع.

7-3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- | | |
|-------|--|
| 3/1-7 | يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني (إنشاء وتشغيل وصيانة)) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة. |
| 3/2-7 | يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات. |

7-4 تنفيذ الأعمال:

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

7-5 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.

6-7 حق الأمانة في الإشراف:

- 6/1-7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 6/2-7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 6/3-7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 6/4-7 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.

7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

8-7 استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

9-7 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 الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وذلك باستثناء حق المستثمر في تأجير أو استثمار الوحدات التجارية لصالحه داخل المشروع للغير سواء بنفسه بصفة مباشرة أو عن طريق وكيل للإدارة والتشغيل."

10-7 موعد سداد الأجرة السنوية:

1- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يحق للأمانة مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر والبدء في إجراءات إلغاء العقد، أما بخصوص إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حال عدم التزام المستثمر بالسداد يحق للأمانة إلغاء العقد ومطالبة المستثمر بالسداد، كما يحق للأمانة إغلاق الموقع وعدم

تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية من المستثمر ودون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة جدة.

- 2- 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 (860) وتاريخ 1432/03/13 هـ المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24 هـ.
- 3- تعتبر وسائل التواصل المسجلة في موقع (فرص) وفي العقد المبرم هي عناوين وأرقام المستثمر المشار لها في الفقرة 2 أعلاه من هذا البند.

11-7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- | | |
|--------|--|
| 11/1-7 | 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. |
| 11/2-7 | عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار. |
| 11/3-7 | إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ. |
| 11/4-7 | 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك. |
| 11/5-7 | يلتزم المستثمر بدليل تسوير مواقع الاعمال الانشائية الصادر من وزارة البلديات والإسكان. |
| 11/6-7 | يلتزم المستثمر بدليل تغطية المباني تحت الإنشاء الصادر من وزارة البلديات والإسكان. |

12-7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة 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.

13-7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بعام يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع من الناحية الإنشائية التشغيلية والصيانة الدورية والوقائية لكامل عناصر المشروع وتكون هذه التقارير مُعتمدة من الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.

- يقوم المستثمر بإجراء مخالصة مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء - المياه - الاتصالات -).
- تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام وبدون أي شوائب، او عوائق، أو حقوق تعاقدية أو نظامية للغير.
- في حالة وجود أي مستحقات مالية للجهات الخدمية أو وجود أي تلفيات أو الحاجة لعمل إصلاحات لعناصر المشروع ومحتوياته سواء الاستثمارية أو المرفقية أو الخدمية تتم تنفيذها على حساب المستثمر ومطالبته بالقيمة المالية وفق الإجراءات النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

14-7 أحكام عامة:

- 14/1-7 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- 14/2-7 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- 14/3-7 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 14/4-7 تخضع هذه المناقصة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) في تاريخ 1441/06/29هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 1442/07/18هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 1442/08/2.6هـ .
- 14/5-7 الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم 58128 في 1432/12/4هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب وتاريخ 1430/2/26هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والإدارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الأخرى تزويد الأمانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات وإصدار الرخص كما أشير إلى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ 1432/7/2هـ ومشفوعة ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- 14/6-7 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم 141219 بتاريخ 1435/12/26هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم 1000/247/143 بتاريخ 1435/7/30هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663 الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم

- 2014/1473 رقم (المواصفة رقم 201/2856 الخاصة بقييم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).
- 14/7-7 الالتزام بالتعميم رقم 1/756/ع بتاريخ 1404/5/4 هـ القاضي بتأمين عقود إشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب إشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- 14/8-7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- 14/9-7 في حال نتج عند اصدار القرارات المساحية للمواقع من منحة بلدي أو الإدارات المختصة بوكالة التعمير وأنظمتها وبموافقة الإدارات المختصة بالأمانة عن أي اختلاف بمساحة أحد المواقع بالزيادة أو النقصان سيتم التعامل بالتالي:
- أولاً: في حالة الزيادة بالمساحة يتحمل المستثمر دفع فرق المبلغ بالزيادة بناء على القيمة الاجارية عند ترسية العقد.
- ثانياً: في حال النقص بالمساحة يتم اثبات الحالة بالموافقة الخطية بين الأمانة والمستثمر ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك أو مطالبة الأمانة بأي تكاليف أو مدة إضافية أو الغاء العقد مقابل النقص بالمساحة.
- 14/10-7 الالتزام باللائحة التنظيمية للوضاء بناء على المادة 48 من نظام البيئة الصادر من نظام البيئة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/165 وتاريخ 1441/11/19 هـ .
- 14/11-7 يلتزم المستثمر بإصدار القرار المساحي حسب التعليمات والأنظمة .

15-7 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 تقرره 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.

8- الاشتراطات الخاصة

1-8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) خمسة وعشرون سنة تبدأ من تاريخ تسليم الموقع من الأمانة للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

2-8 فترة التجهيز والإنشاء:

- يعطى المستثمر فترة (10%) عشرة في المئة من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء وفي حال لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع في هذه الفترة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة حسب ما تنص به لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.
- يحق للأمانة 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.
- يلتزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة محافظة جدة عند بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.
- يلتزم المستثمر خلال (٣٠ يوم) من استلام الموقع بتقديم المخططات الأولية للمشروع ليتم دراستها من قبل اللجان أو الإدارات المختصة بالأمانة.
- يلتزم المستثمر بتسليم جميع المخططات ما بعد التنفيذ ولا تقتصر على المخططات الكهربائية والميكانيكية والإنشائية والمعمارية التي تم اعتمادها عند إنشاء المشروع لوكالة الاستثمار قبل البدء في تشغيل المشروع وذلك بصيغة (PDF و DWG و GIS) shape file وتسلم ورقياً وإلكترونياً وبقرص مدمج أو USB مع جداول الكميات.
- يجب على المستثمر التنسيق المسبق وأخذ تصاريح أي أعمال حفر أو تمديد من الإدارة العامة لمكتب تنسيق المشاريع بالأمانة عن طريق الأنظمة المعتمدة بهذا الخصوص.

3-8 زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):

يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

4-8 نشاط المشروع والاشتراطات:

انشاء وتشغيل وصيانة مجموعة حدائق بحيث لا تزيد نسبة البناء في الموقع عن 25% من مساحة الحديقة وفق الآتي:

الموقع	اسم الحي	اسم البلدية	المساحة الاسترشادية (م2)	ملاحظات
1	الرياض	طيبة	232847.07	حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي مع الرجوع الى جدول الاستثمار المسموح والجدول الأخرى أدناه وحسب ماورد من التزامات بالكراسة.
2	الرياض	طيبة	289990.05	
3	الزمرد	أبهر	7099.64	
4	الزمرد	أبهر	3184.32	
5	المنارات	أبهر	4989.77	

1- يلتزم المستثمر بما ورد أدناه من **التزامات التصميم والتنفيذ والامن والصيانة والسلامة والتشغيل:**

أ- التصميم والتنفيذ:

م	البند	التفاصيل
1	الحديقة العامة	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن تكون الحديقة عامة وغير مسورة. إذا كان السور ضروريًا، يجب أن يكون جماليًا بارتفاع لا يزيد عن 50سم لضمان عدم تشويه الرؤية. يجب أن يتماشى التصميم مع معايير الكود السعودي للحدائق ويحقق معايير البيئة الجمالية. يجب على المستثمر احترام محيط الموقع وتكاملها تصميميًا بالحديقة.
2	رسوم الدخول	<ul style="list-style-type: none"> لا يحق للمستثمر فرض رسوم على دخول الحديقة كما ينبغي أن تظل الحديقة مجانية لزوارها طوال الوقت.
3	الالتزام بالأدلة والمواصفات	<ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستثمر بأن تكون مخرجات التصميم والتسليم ومراحل التنفيذ بحسب دليل إدارة المشاريع الصادر من وزارة البلديات والإسكان (PDM) بنسبة 100%. يلتزم المستثمر في تصاميمه بالأدلة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ومن أمانة محافظة جدة والكود السعودي للطرق كتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية (Toolkit) والدليل الإرشادي الوطني للتصميم الحضري (الخ).
4	التزام بالاستدامة البيئية	<ul style="list-style-type: none"> يجب على المستثمر اعتماد ممارسات الاستدامة مثل استخدام تقنيات ري موفرة للمياه واختيار مواد بناء صديقة للبيئة) مثل مواد قابلة لإعادة التدوير.
5	تجهيز الموقع	<ul style="list-style-type: none"> يتحمل المستثمر التكاليف المترتبة لأعمال الإنشاء وفي حالة وجود مخلفات بالأرض من (نفايات بأنواعها -مباني قديمة - أرضفة قديمة -أسوار -سياج ... الخ....) وجميع تكاليف الهدم وتعديل المنسوب وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرادم الخاصة بأمانة محافظة جدة.
6	التكاليف غير الظاهرة	<ul style="list-style-type: none"> يجب على المستثمر تحمل جميع التكاليف الخاصة بدراسات التربة أو أي تغييرات إنشائية أو بنية ترحيل أي بنية تحتية ان لزم.
7	التزام معايير الأمان والسلامة	<ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستثمر بالالتزام بكافة معايير الأمان والسلامة أثناء جميع مراحل العمل، بدءًا من التصميم وحتى التنفيذ والصيانة والتشغيل، مع التحقق المستمر من تطبيق معايير السلامة المهنية والممارسات البيئية.

م	البند	التفاصيل
8	الدراسات البيئية	<ul style="list-style-type: none"> في حال كانت الحديقة تقع في منطقة بيئية حساسة، يجب إجراء دراسة تقييم أثر بيئي لتحديد مدى تأثير المشروع على البيئة المحيطة والتأكد من عدم التأثير السلبي على الأنظمة البيئية المحلية
9	التصاميم المعمارية والإنشائية	<ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستثمر بتقديم جميع التصاميم الإنشائية والمعمارية والكهربائية والميكانيكية وتفصيلها وما تستلزمه جميع أعمال المشروع واعتمادها من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم أو من الإدارات واللجان والفرق المختصة بذلك بأمانة محافظة جدة. يجب أن يتم تصميم الحديقة من مهندس عمارة بيئية متخصص بتصنيف لا يقل عن مهندس محترف معتمد من الهيئة السعودية للمهندسين. يلتزم المستثمر بإنشاء الحديقة بأسلوب تصميمي متميز ووضع نباتات طبيعية بالموقع مع مراعاة ألا تكون ذات روائح نفاثة وأن تكون من الأنواع الظليلة والغير معيقة للحركة مع توفير شبكات الري الخاصة بها.
10	معالجة الحركة	<ul style="list-style-type: none"> يجب على المستثمر ضمان حرية الحركة للمشاة في جميع أنحاء الحديقة دون وجود أي معوقات تؤثر على التنقل في الارتدادات أو الممرات، مع توفير مسارات مريحة تتماشى مع احتياجات ذوي الاحتياجات الخاصة.
11	الدراسة المرورية	<ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستثمر بعمل دراسة مرورية من مكتب استشاري معتمد من قبل الأمانة لجميع المواقع والحصول على الاعتماد من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم كما يلتزم المستثمر بالتنفيذ للموقع بموجب الدراسة المرورية المعتمدة .

ب- الامن والصيانة والتشغيل والسلامة :

م	البند	التفاصيل
1	حراس الأمن	<ul style="list-style-type: none"> يحق للمستثمر توفير حراس أمن حسب الحاجة لحماية الموقع ومنع أي محاولات تخريب أو عبث أو تعديات بالمرافق. يجب تحديد عدد الحراس وفقاً لمساحة الحديقة وحجم الأنشطة. لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المشروع الا ما يسمح به في الاشتراطات البلدية للنشاط.
2	صيانة الحديقة والمنشآت	<ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستثمر بصيانة الحديقة والمبنى طوال مدة العقد وعلى المستثمر تقديم تقرير ربع سنوي لوكالة الاستثمار لأعمال الصيانة التي تمت مع ضرورة تقديم الية عمل (دليل) صيانة الحديقة للإدارة العامة للحدائق والحصول على الاعتماد. يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المؤسسات أو الشركات المتخصصة في مجال تشغيل وصيانة الحدائق والتنسيق في ذلك مع إدارة الحدائق بالأمانة. يلتزم المستثمر في حال لزم توفير مصعد يلتزم المستثمر بالتعاقد مع شركة متخصصة في صيانة المصاعد وتوفير جميع وسائل السلامة.
3	التشغيل والصيانة المستدامة	<ul style="list-style-type: none"> يشمل ذلك خطة صيانة شاملة للمرافق والنباتات، وضمان تشغيل مرافق الحديقة بشكل دوري وفقاً للمعايير.
4	إجراءات أوقات عمل المطاعم والمقاهي والتنظيمات	<ul style="list-style-type: none"> يلتزم المستثمر بإغلاق المطعم أو المقهى خلال الفترة من الساعة 12 منتصف الليل وحتى الساعة 6 صباحاً. وفي حال رغبة المستثمر بتمديد ساعات العمل، يجب التنسيق مع وكالة الاستثمار من خلال تقديم خطاب رسمي موجه إلى الوكالة كما يُشترط الحصول على موافقة خطية من الوكالة سواء بالموافقة أو الرفض قبل تعديل ساعات العمل دون ان تتحمل الأمانة أي مسؤولية حيال ذلك. يمنع منعاً باتاً تقديم منتجات التبغ في المشروع طوال مدة العقد.

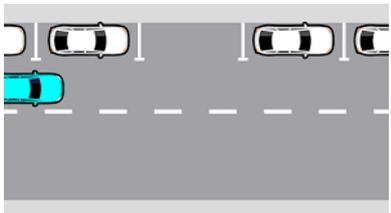
م	البند	التفاصيل
		<ul style="list-style-type: none"> لا يحق للمستثمر عمل جلسات موزعة (خاصة بالنشاط مطعم او مقهى) في الحديقة وانما يمكن عمل جلسات خارجية ضمن حدود المطعم او المقهى الاستثمارية.
5	السلامة	<ul style="list-style-type: none"> يتم تزويد الأمانة بتقارير دورية لأعمال الصيانة المتعلقة بسلامة الزوار والمرتادين وفي حالة وجود أي إهمال يتحمل المستثمر جميع التكاليف الترتيبات والمطالبات والتعويضات من أي جهة متضررة وجميع ما يتعلق بالسلامة حسب ماورد بكراسة الشروط والمواصفات.

2- مرفق أدناه الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة والتي يجب على المستثمر الالتزام بها وفق التالي:

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
م	العنصر	الالتزامات	التصور الإسترشادي
1	مسطحات خضراء طبيعية تزرع بشكل رولات	<p>على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية.</p>	
2	أشجار ظليه	<p>على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية وأن تكون خالية من الأمراض والتشوهات</p>	
3	شجيرات	<p>على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية.</p>	

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
م	العنصر	الالتزامات	التصور الإستراتيجي
4	تبليط من الجرانيت أو اللانترلوك	على ان تعتمد التصميم والمواد والعينات والابعاد والسماكات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية ؟	
5	الإضاءة الديكورية بارتفاع 4-6 متر من الالمنيوم موفرة للطاقة	على ان تعتمد التصميم والمواد والعينات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية.	
6	كشاف أسفل الأشجار معزول ضد المياه ومغلف بالخرسانة وتطبيق معايير السلامة عند عمل التمديدات وعمل التأريض على ان تعتمد التصميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة	على ان تعتمد التصميم والمواد والعينات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية مع مراعاة عدد الأشجار المعتمدة.	
7	سلال مهملات خرسانية على ان تعتمد التصميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة	على ان تعتمد التصميم والمواد والعينات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية.	

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
م	العنصر	الالتزامات	التصور الإسترشادي
8	كراسي خرسانية	على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الإدارة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية.	
9	لوحة تعليمات	توضح ممنوعات الحديقة واسم الحديقة وأن تكون غير قابلة للصدأ على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة على ان تحتوي على تعليمات الحديقة بحيث يمنع الشواء والافتراش والمبيت والتدخين على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية.	
10	مصدات سيارات	يتم وضعها بالمواقع التي قد تتسبب بتجاوز السيارات وتشكل خطر على الزوار على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة	
11	بردورات	على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة	

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
م	العنصر	الالتزامات	التصور الإستراتيجي
12	اللوحات الإرشادية داخلية	يتم توضيح اهم العناصر بالحديقة على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة	
13	مساحات التظليل	على الأقل منطقتي تظليل وأن تكون مدمجة مع أماكن الجلوس وملاعب الأطفال والالتزام بقائمة الحد الأدنى من متطلبات الحدائق حسبما هو وارد بكتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية.	
14	مواقف السيارات على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة	يتم تخصيص نسبة 5% من عدد المواقف للاحتياجات الخاصة مع دهان موقف السيارة باللون الأزرق كما يتم تخطيط بقية مواقف السيارات باللون الأبيض.	
15	غرف المضخات، والكهرباء، والري، والخزانات.	يتم تقديم مقترحات لمعالجة التشوهات البصرية وإمكانية تعديلها بحيث تكون مخفية بشكل جمالي او نقلها الى مكان اخر حسب التصميم المعتمد ولا تعيق الحركة للمشاة ومعالجة جميع أنواع التمديدات الكهربائية مع الرجوع الى الإدارة العامة للدراسات والتصاميم.	

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
م	العنصر	الالتزامات	التصور الإستراتيجي
16	توفير شبكة ري ذكية للمزروعات.	يتم عمل شبكة الري حسب تصميم النباتات المعتمد والاحتياج المائي له وتعتمد من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم.	
17	دورات المياه	دورة مياه واحدة على الأقل مكونة من 3-6 وحدات على الأقل لكل جنس مع تخصيص دورة مياه مجهزة لذوي الإعاقة بكل قسم.	
18	صنابير المياه	محطتين شرب على الأقل وتكون قريبة من أماكن النشاط البدني أو مدمجة هيكل مبنى دورات المياه بشكل تصميمي مميز كما هو موضح أعلاه	
19	أنظمة مراقبة	تركيب كاميرات مراقبة في نقاط استراتيجية لضمان سلامة الزوار وحماية المرافق.	
20	ممرات مشاة مريحة	تصميم ممرات مع توفير معايير خاصة بذوي الإعاقة مثل المنحدرات وممرات واسعة.	
21	عناصر مائية	إضافة نافورة أو بحيرة صغيرة لتحسين الجمالية والمناخ المحلي للحديقة.	

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
م	العنصر	الالتزامات	التصور الإستراتيجي
22	ألعاب أطفال متطورة	ان تكون الارضيات مطاطية وبسماكات تتلاءم مع حجم الألعاب وان تناسب الألعاب مع الهوية التصميمية للحديقة	
23	مسارات رياضية	تصميم مسارات مخصصة للجري أو ركوب الدراجات مع علامات مسافة وتشجير جانبي.	

3- مرفق أدناه نوع الاستثمار للحدائق والتي يجب على المستثمر الالتزام بها وفق الاتي:

الموقع	اسم الحي	اسم البلدية	المساحة للاسترشادية (م2)	استخدام الحديقة على شارع	الأنشطة المسموح بها
1	الرياض	طيبة	232847.07	تجاري	يسمح بالأنشطة التجارية المسموحة على الشوارع التجارية بعد الرجوع الى نظام البناء بالمنطقة والاستخدامات وبعد الحصول على الموافقة الخطية من قبل وكالة الاستثمار والإدارات المختصة على النشاط والدوار المسموحة مع الرجوع الى كتيب التدخلات الحضرية
2	الرياض	طيبة	289990.05	تجاري	يسمح بالأنشطة التجارية المسموحة على الشوارع التجارية بعد الرجوع الى نظام البناء بالمنطقة والاستخدامات وبعد الحصول على الموافقة الخطية من قبل وكالة الاستثمار والإدارات المختصة على النشاط والدوار المسموحة مع الرجوع الى كتيب التدخلات الحضرية
3	الزمرد	أبهر	7099.64	تجاري	يسمح بالأنشطة التجارية المسموحة على الشوارع التجارية بعد الرجوع الى نظام البناء بالمنطقة والاستخدامات وبعد الحصول على الموافقة الخطية من قبل وكالة الاستثمار والإدارات المختصة على النشاط والدوار المسموحة مع الرجوع الى كتيب التدخلات الحضرية
4	الزمرد	أبهر	3184.32	تجاري	يسمح بالأنشطة التجارية المسموحة على الشوارع التجارية بعد الرجوع الى نظام البناء بالمنطقة والاستخدامات وبعد الحصول على

الموقع	اسم الحي	اسم البلدية	المساحة الاسترشادية (م ²)	استخدام الحديقة على شارع	الأنشطة المسموح بها
					الموافقة الخطية من قبل وكالة الاستثمار والإدارات المختصة على النشاط والدوار المسموحة مع الرجوع الى كتيب التدخلات الحضرية
5	المنارات	أبحر	4989.77	تجاري	يسمح بالأنشطة التجارية المسموحة على الشوارع التجارية بعد الرجوع الى نظام البناء بالمنطقة والاستخدامات وبعد الحصول على الموافقة الخطية من قبل وكالة الاستثمار والإدارات المختصة على النشاط والدوار المسموحة مع الرجوع الى كتيب التدخلات الحضرية

4- بما يخص حق التسمية والرعاية للحدائق الخاصة ضمن نطاق العقد يلتزم المستثمر حسب ما هو موضح بالجدول ادناه:

حقوق التسمية والرعاية للحدائق المذكورة بكراسة الشروط والمواصفات		
م	البند	التفاصيل
1	حق تغيير مسمى الحدائق	<ul style="list-style-type: none"> • يحق للمستثمر تغيير أسماء الحدائق مرة واحدة طوال فترة العقد الأصلية بعد أخذ الموافقة الخطية من الأمانة • في حالة تمديد العقد، يحق تغيير المسمى مرة واحدة لكل فترة تمديد وفق الإجراءات المعتمدة.
2	الحقوق الحصرية للتسمية والرعاية	<ul style="list-style-type: none"> • تمنح الأمانة حقوق التسمية والرعاية للحدائق للشركة الراعية طيلة مدة سريان العقد. • لا يجوز منح الحقوق لأي شخص أو مستثمر آخر خلال مدة العقد. • يمكن للأمانة منح حقوق مشابهة لأصول أخرى غير مشمولة في هذا العقد ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك.
3	انتهاء الحقوق والالتزامات	<ul style="list-style-type: none"> • تنتهي جميع الحقوق والالتزامات للطرفين فور انتهاء أو إنهاء العقد وحسب ماورد بكراسة الشروط والمواصفات.
4	الخطة المبدئية لتشغيل المشروع	<ul style="list-style-type: none"> • تقديم المسمى المقترح للحدائق مع اسم وشعار العلامة التجارية المعتمد. • تقديم تصاميم مبدئية للأعلام، اللوحات الإعلانية، والمقاعد - اللوحات على الاكشاك - تصميم مبدئي لمجسم بالشعار المقترح.
5	تسمية الحدائق على الخرائط	<ul style="list-style-type: none"> • يحق تغيير المسمى الحالي للحدائق على خرائط Google أو أي خرائط معتمدة بعد موافقة الأمانة • الأسماء التجارية المقترحة يجب أن تكون مقبولة لدى الأمانة ولا يسمح باستخدام أسماء غير معتمدة على منصات مثل Google Maps أو مواقع الأمانة. • تلتزم الأمانة بالتسمية الجديدة في جميع خطاباتها الرسمية، موقعها الإلكتروني، وحساباتها على وسائل التواصل الاجتماعي.
6	المزايا الإضافية للمشروع	<ul style="list-style-type: none"> • تخصيص مساحة لإقامة الفعاليات لمدة 100 يوم سنويًا تشمل التجهيز والإزالة. • تقديم طلب رسمي لاستئجار مساحات إضافية مؤقتًا (بموافقة الأمانة) • تقديم جدول الأيام المخصصة للفعاليات بعد توقيع العقد، مع حق الأمانة في تعديل أو رفض الأيام المقترحة.

حقوق التسمية والرعاية للحدائق المذكورة بكراسة الشروط والمواصفات		
م	البند	التفاصيل
		<ul style="list-style-type: none"> تعديل الجدول يكون يطلب رسمي وبحسب توافر الأيام. الأمانة قد تلغي أو تنقل موقع الفعاليات لأسباب تنموية أو ظروف قاهرة ضمن أي موقع من المواقع المذكورة بالكراسة.
7	الإعلانات والوسائل الترويجية	<ul style="list-style-type: none"> يحق للمستثمر تخصيص مقاعد جلوس اعلانية ولوحات دعائية على الأكشاك بشرط عدم تشويه المظهر البصري ووفق التصميم المعتمد يحق للمستثمر تركيب مالا يزيد عن 3 ساريات أعلام بارتفاع لا يزيد عن 6 أمتار في كل حديقة. تركيب لوحة من نوع "موبي" لكل حديقة باسم المسمى تصميم وتركيب مجسم للشعار بارتفاع وعرض لا يتجاوز 3 أمتار لكل حديقة. يتحمل المستثمر كافة الرسوم والتراخيص للإعلانات، وفق اشتراطات، وزارة البلديات، والإسكان.
8	الالتزام بالمظهر العام والمجتمعي	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن تكون التسميات وشعارات الإعلانات متوافقة مع القيم الثقافية والدينية. لا يجوز استخدام أسماء أو شعارات تجارية تعارض مع الأنظمة والقوانين يلتزم المستثمر بأن يراعي ما ورد في نظام المطبوعات والنشر.
9	الموافقات الرسمية	<ul style="list-style-type: none"> يتطلب كل تغيير أو إضافة موافقة خطية مسبقة من الإدارة المسؤولة (امانة محافظة جدة). في حال رغب المستثمر في تأجير حق التسمية والرعاية لمستثمر آخر بالباطن يتم ارسال خطاب رسمي للأمانة بعد ترسية المشروع مرفق به اسم وشعار العلامة التجارية (يجب أن تنطبق جميع اشتراطات الاسم التجاري عند إقامة فعاليات، يلزم التنسيق مع الجهات المعنية (مثل الإمارة والأمانة والجهات ذات العلاقة) والحصول على التصاريح اللازمة. يلتزم المستثمر بما يخص النشاط باشتراطات وزارة البلديات والإسكان.
10	تصاميم الإعلانات واللوحات	<ul style="list-style-type: none"> يجب أن تكون التصاميم المعتمدة للوحات والإعلانات متوافقة مع اللوائح التنظيمية للأمانة ووزارة البلديات والإسكان الالتزام بالمساحات والأبعاد المسموح بها والمعتمدة من الجهة المشرفة للإعلانات (مثل اللوحات والمجسمات والساريات).
11	المسؤولية المالية والتنفيذية	<ul style="list-style-type: none"> يتحمل المستثمر الرسوم المتعلقة بالتراخيص وفقاً للأنظمة واللوائح. يجب أن يلتزم المستثمر بدفع الرسوم المعتمدة الخاصة باللوحات الاعلانية (رسوم الإعلانات). ضمان استعادة الموقع إلى حالته الأصلية بعد إقامة الفعاليات. الصيانة الدورية للوحات الدعائية مما تضمن عدم حدوث أي تشوه بصري.
12	نماذج استرشادية	<p>Kiosk</p> <p>اللوحات الدعائية على الأكشاك</p> <p>Bench Sign</p> <p>اللوحات الدعائية على المقاعد العامة</p>

5-8 الالتزام بالاشتراطات والضوابط ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بجميع الاشتراطات ذات العلاقة حسب نوع النشاط الصادرة من وزارة البلديات والإسكان أو الجهات ذات العلاقة.
- الالتزام بأي اشتراطات أو ضوابط صادرة من وزارة البلديات والإسكان أو من الأمانة فيما يخص نشاط المشروع في مثل هذه المواقع.

<p>أو من خلال مسح الرمز التالي:</p> 	<p>للمزيد من المعلومات عن الأنظمة واللوائح الخاصة بوزارة البلديات والإسكان يمكنكم زيارة الموقع الرسمي: https://www.momrah.gov.sa</p>
---	--

6-8 مواقف السيارات:

- الالتزام باشتراطات والمعايير الخاصة بمواقف السيارات والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

7-8 اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان مع الالتزام بسداد الرسوم المتعلقة بذلك.

8-8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية لكامل المشروع، ويتحمل المستثمر المسؤولية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حوادث لا سمح الله.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل 6 أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة، والإنذار، والإطفاء.
- يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة المبنى وحراسته من المخربين.
- يضمن المستثمر ودون أدنى مسؤولية على أمانة محافظة جدة سلامة التنفيذ فنياً وفقاً للمواصفات القياسية السعودية ووفقاً للمواصفات المرفقة بالعقد بما في ذلك جميع المواد الموردة والأعطال والخلل ولا يعفيه من هذه المسؤولية أن تكون أمانة محافظة جدة قد أجازت الأعمال المعيبة أو وافقت على تنفيذها.

- يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتغيير ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقته بالكامل وعليه بذل العناية التامة في هذا الشأن وتغيير ما يتلف سواء نتيجة الاستخدام أو نتيجة التقصير أو الإهمال في الصيانة أو نتيجة فعل الغير أو الزمن والعوامل الطبيعية بنفس النوعيات ، والمحافظة على المعدات بشكل مناسب ولائق ونظيف ومعالجة أي خلل ، على أن يتم إصلاح الأعطال والتلف الناتج من الحوادث الطبيعية ورفع المخلفات الناتجة عن ذلك في غضون 24 ساعة من وقوع الحدث أو إبلاغه بذلك (أيهما أقرب) وعلى سبيل المثال لا الحصر يلتزم المستثمر بالآتي :

أ- **الصيانة الوقائية:** وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها بهدف تفادي التلف التدريجي للمرافق والعدادات وفحصها وعلى المستثمر القيام بما يلي:

- تنفيذ أعمال الصيانة للمواقع لكي يصبح في أوضاع وأحوال من شأنها التمكين للمشروع بالوفاء بمتطلباته وتحقيق الغرض منه طيلة مدة العقد
- تحديد فترات صيانة مبرمجة أو مخطط لها من حيث طبيعتها وتوقيتها وعدد مرات تنفيذها أو معدلات القيام بها.
- اتخاذ كل ما من شأنه ضمان عدم تداخل أعمال الصيانة من عمليات التشغيل العادية للخدمة وعدم تأثير هذه على تلك.

ب- **الصيانة الإصلاحية:** وتشمل أعمال الصيانة التي تجري من وقت إلى آخر لمعالجة أي خلل أو قصور قد ينشأ عن الاستهلاك والاستعمال والحوادث والهدف منها المحافظة على المواقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما يلي:

- يلتزم المستثمر بتواجد فني بالمواقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية والإجازات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكافة الأعمال المكلفين بها طبقاً للاتفاقية.
- لا تتحمل أمانة محافظة جدة أي نفقات أو مصروفات تخص الإنشاء والتشغيل والصيانة أياً كان نوعها أو قيمتها أو سببها ويعتبر ذلك من التزامات المستثمر منفرداً.
- يلتزم المستثمر - إذا لم يكن لديه قسم خاص بأعمال الصيانة - بالتعاقد من شركة متخصصة في أعمال الصيانة طوال مدة هذا العقد.
- يلتزم المستثمر بوجود عقد الكتروني معتمد من منصة مدينتي حسب نشاط العقد.

9-8 العاملون:

يلتزم المستثمر بالعمل حسب الاشتراطات والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية بما يخص العاملين.

8-10 الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4300204497 في 1443/3/12 هـ والقواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/3/12 هـ، وما يستجد من لوائح وقواعد وقرارات وتعاميم ويحق للأمانة تقدير الجزاءات تتناسب مع حجم المخالفات في حال عدم ذكرها بالجدول أو القواعد المذكورة أعلاه.

في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة محافظة جدة عند بدأ تشغيل الموقع يتم فرض غرامة مالية على المستثمر تعادل (15000 ريال) خمسة عشر ألف ريال مع التزام المستثمر بالإغلاق الفوري للمشروع واستكمال إجراءات أخذ الموافقة من الأمانة وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للأمانة إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسئولية على أمانة محافظة جدة.

المخالفات الإضافية				
العقوبات المترتبة	قيمة المخالفات		المخالفة	م
	الحد الأعلى	الحد الأدنى		
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع سنوي	1
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	عدم إعداد تقرير الأمن والسلامة الشهري	2
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	10000 ريال / حالة	5000 ريال / حالة	عدم تجاوب المستثمر للأوامر الطارئة الصادرة من وكالة الاستثمار	3
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	10000 ريال / حالة	5000 ريال / حالة	عدم التزام فريق الصيانة بإجراءات الأمن والسلامة	4

المخالفات الإضافية				
العقوبات المترتبة	قيمة المخالفات لكل حالة لكل موقع		المخالفة	م
	الحد الأعلى	الحد الأدنى		
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	استخدام مياه ري ملوثة وغير مطابقة للمواصفات وذات ملوحة عالية	1
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	ترك خزانات الري مكشوفة دون تأمين وإغلاق	2
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	تدني مستوى النظافة العامة بالحديقة	3
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	5000 ريال / موقع	1000 ريال / موقع	تدني مستوى أعمال الصيانة بالحديقة	4

المخالفات الإضافية			
العقوبات المترتبة	قيمة المخالفات لكل حالة لكل موقع		م
	الحد الأدنى	الحد الأعلى	
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	5
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	6
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	7
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	8
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	9
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	1000 ريال / موقع	5000 ريال / موقع	10

8-11 غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (500 ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى إجمالي الغرامة بنسبة 10% من قيمة الايجار السنوي.

8-12 التزامات المستثمر في حالة انتهاء أو فسخ العقد:

- أ- 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 أمانة محافظة جدة 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.
- ب- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم مخططات ما بعد التنفيذ لجميع الأعمال ولا تقتصر على (الأعمال المدنية - الأعمال الكهربائية - الأعمال الميكانيكية - الأعمال الصحية).
- ت- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتقديم شهادة سلامة إنشائية لجميع مكونات المشروع توضح العمر الافتراضي المتبقي للمبنى.
- ث- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسليم كتيبات التشغيل والصيانة.

يلتزم المستثمر بتسليم التقرير المالي يوضح ما يلي:

- ج- إثبات سداده فواتير المياه والكهرباء والهاتف وجميع الخدمات الأخرى المستخدمة حتى تسليم المشروع.
- ح- تزويد وكالة الاستثمار للقيمة الإيجارية للسنة الأخيرة إذا تم تأجير الموقع بالباطن أو أحد مكوناته.

9- الاشتراطات الفنية

9-1 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

9-2 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والهوية العمرانية لمدينة جدة.

2. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
3. أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
4. أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعروضة وللمترددين على الموقع.
5. أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
6. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
7. الالتزام بالاشتراطات المعمارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

3-9 الاشتراطات واللوائح الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة:

- أ- الالتزام بالاشتراطات واللوائح الصادرة بوزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة وأخذ الموافقات اللازمة إن وجدت.

10- اشتراطات الأمن والسلامة

10-1 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/34) وتاريخ 1444/3/7هـ الخاص بالموافقة على قرار مجلس الوزراء رقم 164 وتاريخ 1444/3/1هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة الأمنية وما ورد من اشتراطات ومواصفات وذلك بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالأمانة.

-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.

10-2 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

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

10-3 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 الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

1-11 نموذج عطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج 6 / 7)

معالي/ أمين محافظة جدة المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة جدة لاستثماره في (تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني (انشاء وتشغيل وصيانة)).

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 للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي لا

تقل قيمته عن (25%) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

زيادة دورية كل 5 سنوات بنسبة (10%) من قيمة أهر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها		
م	السنة الإيجارية	القيمة الإيجارية للسنة الواحدة*
1	السنة الإيجارية الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة	رقما
2	السنة الإيجارية السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعاشر	كتابة
3	السنة الإيجارية الحادية عشرة والثانية عشر والثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر	
4	السنة الإيجارية السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر والتاسعة عشر والعشرون	
5	السنة الإيجارية الواحد والعشرون والثاني والعشرون والثالث والعشرون والرابع والعشرون والخامس والعشرون	

ملاحظة: يتم تعبئة الجدول أعلاه حسب مدة العقد الرسمية وتكون الأسعار شاملة ضريبة القيمة المضافة.

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

الختم الرسمي

التوقيع



الملاحظات

- الموقع عبارة عن أرض فضاء، تم اعداد التقرير للاسترشاد على الموقع فقط. - لا تتصل الامانة او معد التقرير ائتلاف المساحات عن الطبيعة. - الازدي نسبة البناء في الحديقة عن 25% بحسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية. - يتطالب عمل الرفوعات المساحية من الطبيعة واعتمادها من الادارة المختصة. - يتطالب اصدار قرار مساحي من منصة بلدي. - لا يتم اعتماد التقرير في التراخيص.

الحدود	الحدود
بموجب الطبيعة كتابيا	
سماكة وثائق ومطابق من ومطابق من	
سماكة وثائق من وسبعة وعشرون سم	
سماكة وواحد وخمسون من وثائق وستون سم	
الامانة وستون من وثائق واربعون سم	
مطابق وسبعة ومطابق ألفا وسبعمئة وتسعون من مربع وخمسة سم مربع	



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية
أمانة محافظة جدة (266/202)

تقرير مساحي	الموقع	البيانات الأساسية
رقم المعاملة	رقم المعاملة	البيانات الأساسية
موضوع المعاملة	موضوع المعاملة	البيانات الأساسية
المستفيد	المستفيد	البيانات الأساسية
هوية المستفيد	هوية المستفيد	البيانات الأساسية
تاريخ الصالحة	تاريخ الصالحة	البيانات الأساسية
13/08/2025	رقم القسمة	البيانات الأساسية
حديقة	رقم المخطط	البيانات الأساسية
ج / 184	رقم الجزء	البيانات الأساسية
الجزء	رقم البلاك	البيانات الأساسية
الرياض	الحى	البيانات الأساسية
الرياض 7	الحى الفرعي	البيانات الأساسية
بلدية طيبة	البلدية الفرعية	البيانات الأساسية
البلدية الفرعية	البلدية الفرعية	البيانات الأساسية
محمد فواز عبدالوهاب حناوي	معد التقرير	البيانات الأساسية
ادارة الدراسات والحلول	الادارة	البيانات الأساسية

شماليات	شرفقيات	م	شماليات	شرفقيات	م
21.8698227861	39.2031884193	6	21.8687872845	39.1966867447	1
21.8697630458	39.2031884193	7	21.8704002741	39.2030811309	2
21.8696833921	39.2031884193	8	21.8700418335	39.2031669616	3
21.8696236518	39.2031669616	9	21.8699627199	39.2031884193	4
21.8685483216	39.2028880119	10	21.8699024397	39.2031884193	5



الملاحظات
- الموقع عبارة عن أرض مضاء، تم اعداد التقرير للاسترشاد على الموقع فقط. - لا تتضمن الامانة او معد التقرير احتلاف المساحات عن الطبيعة. - الازدحام نسبة البناء في الحديقة عن 25% بحسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية. - يتطابق عمل الريفوعات المساحية من الطبيعة واعتمادها من الادارة المختصة. - يتطابق اصدار قرار مساحي من منصة بلدي. - لا يتم اعتماد التقرير في التراخيص.

الدور	الموجب الطبيعة كاتبا	الاطوال بموجب	الارتفاع
	سنة وسبعون متر وسنة وتسعون ستم	الطبيعة أرقامها	ثمانيا
	مئة وسبعة وعشرون متر وواحد وستون ستم	م 76,96	ثمانيا
	ثلاثة وخمسون متر وثلاثون ستم	م 83,30	جوبا
	تسعة وثلاثون متر وثمانية وسبعون ستم	م 39,78	شريقا
			عجرا
			المتطقات
	سبعة آلاف وتسعة وتسعون متر مربع واربعة وستون ستم مربع	م 27099,64	المساحة الإجمالية

تقرير مساحي		الموقع	
رقم المعاملة	رقم المعاملة	رقم المعاملة	رقم المعاملة
موضوع المعاملة	موضوع المعاملة	موضوع المعاملة	موضوع المعاملة
المستفيد	المستفيد	المستفيد	المستفيد
هوية المستفيد	هوية المستفيد	هوية المستفيد	هوية المستفيد
تاريخ الطابعا	تاريخ الطابعا	تاريخ الطابعا	تاريخ الطابعا
رقم القطعة	رقم القطعة	رقم القطعة	رقم القطعة
رقم المحط	رقم المحط	رقم المحط	رقم المحط
الجزء هـ	الجزء هـ	الجزء هـ	الجزء هـ
الزرد	الزرد	الزرد	الزرد
الزرد 2	الزرد 2	الزرد 2	الزرد 2
بلدية اجر	بلدية اجر	بلدية اجر	بلدية اجر
محمد فواز عبدالوهاب حناوي			
ادارة الدراسات والدخل	ادارة الدراسات والدخل	ادارة الدراسات والدخل	ادارة الدراسات والدخل
الإدارة	الإدارة	الإدارة	الإدارة
بيانات الموقع	بيانات الموقع	بيانات الموقع	بيانات الموقع
الإعتماد	الإعتماد	الإعتماد	الإعتماد

شماليات	شماليات	شماليات	شماليات
21.8089295137	39.0512895584	6	21.8083567579
21.8089743380	39.0513002872	7	21.8082471869
21.8090191623	39.051310160	8	21.8088000213
21.8090590060	39.0513324737	9	21.8088448456
21.8090988498	39.0513539314	10	21.8088886699

شماليات	شماليات	شماليات	شماليات
21.8089295137	39.0512895584	6	21.8083567579
21.8089743380	39.0513002872	7	21.8082471869
21.8090191623	39.051310160	8	21.8088000213
21.8090590060	39.0513324737	9	21.8088448456
21.8090988498	39.0513539314	10	21.8088886699



الملاحظات

- الموقع عبارة عن أرض فضاء - تم إعداد التقرير للاسترشاد على الموقع فقط - لا تشمل الامانة او معد التقرير اختلاف المساحات عن الطبيعة - الا تزيد نسبة البناء في الحديقة عن 25% بحسب الألة التصريف بالاعتمادات البلدية. - يتطلب عمل الرفوعات المساحية من الطبيعة واعتمادها من الادارة المختصة - يتطلب اصدار قرار مساحي من منصة بلدي. - لا يتم اعتماد التقرير في التراخيص.

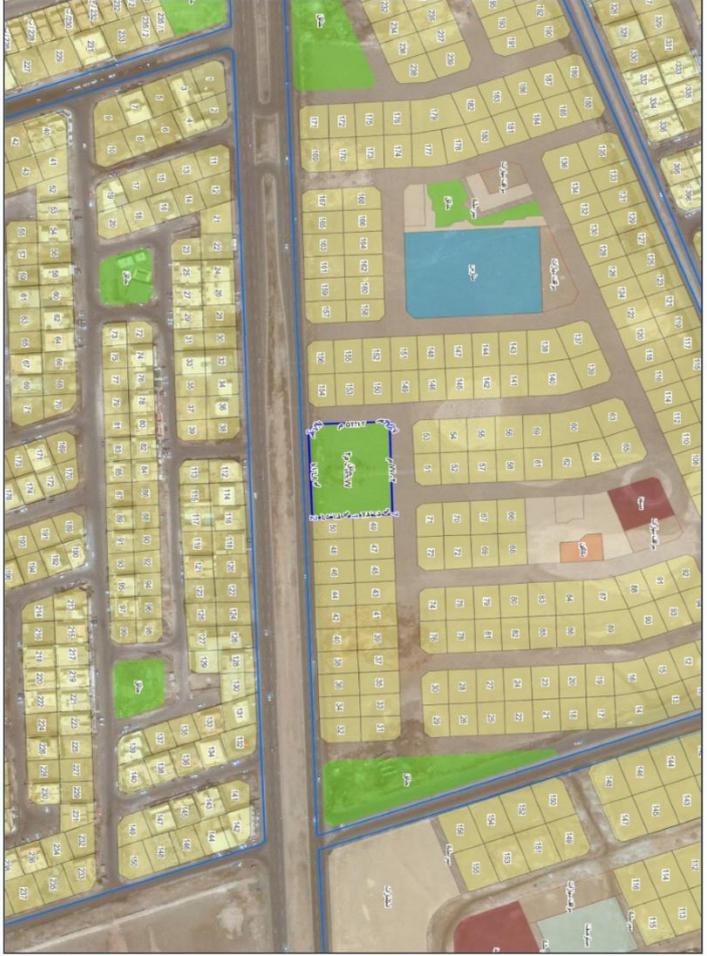
تقرير مساحي

الموضوع	رقم المعاملة	البيانات
موضوع المعاملة	المستفيد	الأساسية
هوية المستفيد	تاريخ الطاعة	رقم المقطع
رقم المقطع	رقم المخطط	بيانات المخطط
رقم الجزء	رقم البناوك	بيانات المخطط
الحى	الزمر	بيانات الموقع
الحى الفرعى	الزمر 1	بيانات الموقع
البلدية الفرعية	بلدية النمر	بيانات الموقع
الشئاع	محمد فوز عبدالوهاب طوانى	بيانات الموقع
معد التقرير	ادارة الدراسات والتحول	بيانات الموقع
الإدارة		الإعداد

شماليات	شقوقيات	م	شماليات	شقوقيات	م
21.80844065628	39.0482425689	6	21.8086306849	39.0488487482	1
21.8084444263	39.048781959	7	21.8084563678	39.0486288070	2
21.8087302946	39.0482703824	8	21.8082820504	39.0484035015	3
21.8090092013	39.0482425689	9	21.8083268749	39.0483552217	4
21.8089743380	39.0483283996	10	21.8083716994	39.0482962131	5

بموجب الطبيعة كاتبا

الحدود	بموجب الطبيعة كاتبا	الأطوال بموجب الطبيعة أرفقا	الإدخه
	ثمانية وسبعون متر وتسعة وستون ستم	78.69 م	شمالا
	واحد وخمسون متر وستة وتسعون ستم	51.96 م	جنوبا
	ثمانية وخمسون متر وواحد وخمسون ستم	58.51 م	شرقا
	تسعة والثلاثون متر وثمانية وتسعون ستم	39.98 م	غربا
			المساحات
		2م 3184.32	المساحة الإجمالية



الملاحظات
- الموقع عبارة عن أرض فضاء. تم إعداد التقرير للاسترشاد على الموقع فقط. لا تتحمل الأمانة أو معد التقرير اختلاف المساحات عن الطبيعة. - الأثرية نسبة البناء في الحديقة عن 25% بحسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية. - يتطلب عمل ارفوفعات المساحية من الطبيعة واعتمادها من الإدارة المختصة. - يتطلب اصدار قرار مساحي من منصة بلدي. - لا يتم اعتماد التقرير في التراخيص.

الحدود		بموجب الطبيعة كاترا		الأطوال بموجب		الاتجاه	
	سبعة وسبعون متر وثلاث سم		سبعة وسبعون متر وثلاث سم		شمالا		شمالا
	سبعة وسبعون متر وتسعة عشر سم		سبعة وسبعون متر وتسعة عشر سم		جنوبا		جنوبا
	واحد وستون متر وثلثون سم		واحد وستون متر وثلثون سم		شرفا		شرفا
	خمسة وستون متر وتسعة وثلاثون سم		خمسة وستون متر وتسعة وثلاثون سم		غربا		غربا
					الشرطيات		الشرطيات
					أربعة آلاف وتسعمائة وستون متر مربع وتسعة وستون سم مربع		المساحة الإجمالية
					2٤٠4989.77		

تقرير مساحي		الموضوع		البيانات الأساسية	
	رقم المعاملة		رقم المعاملة		موضوع المعاملة
	موضوع المعاملة		المستفيد		هوية المستفيد
	تاريخ الحياطة		رقم القطعة		رقم القطعة
	حديقة		رقم المخطط		رقم الجزء
	13/08/2025		رقم الجزء		رقم اللوكة
	1402 / ب / 320		رقم اللوكة		رقم اللوكة
	الممارات		الحي		الحي
	الممارات		الحي الفرعي		الحي الفرعي
	بلدية الحد		البلدية الفرعية		البلدية الفرعية
	محمد فوزي عبدالوهاب طواني		معد التقرير		معد التقرير
	إدارة الدراسات والطول		الإدارة		الإدارة
	WGS84		نظام إحداثيات		نظام إحداثيات
	شماليات		شماليات		شماليات
	21.8113300828		39.0846320986		6
	21.8113524946		39.085377527		7
			21.8108021603		8
			21.8107797484		9
			21.8108220819		10
			21.812902397		39.0845918655
					5

3-11 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	14 / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم</p> <p>بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في (تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني</p> <p>(إنشاء وتشغيل وصيانة)) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة..... وقد قمت بمعاينته</p> <p>معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p style="text-align: right;">وعليه أوقع</p> <p style="text-align: right;">التوقيع الختم</p> <p style="text-align: right;">رئيس بلدية</p> <p style="text-align: right;">التوقيع</p> <p style="text-align: right;">— صورة لملف العقار</p>	

4-11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) في 29/06/1441هـ.
 - للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) في تاريخ 29/06/1441هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 18/07/1442هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 2.6/08/1442هـ .
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
4. اطلع على الاشتراطات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
5. اطلع على التقرير المساحي وماورد به من تعليمات وملاحظات.

الختم

التوقيع

1-12 نموذج العقد

عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع: (وفقاً لمنصة فرص)

رقم العقد: (وفقاً لمنصة فرص)

تاريخ توقيع العقد: اليوم/ التاريخ/ المدينة

بعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كلٍ من:

1- (أمانة محافظة جدة)، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل أمانة محافظة جدة)، بصفته (.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "أمانة محافظة جدة أو الطرف الأول".

	العنوان
	الهاتف
	الفاكس
	الصندوق البريدي
	المدينة
	الرمز البريدي
	البريد الإلكتروني

2- (الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي - فرد")، (سجل التجاري/الرقم الموحد 700 / الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ .. / .. / 14...هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم (.....)، بصفته (.....) والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

	العنوان المختصر
	رقم المبنى
	اسم الشارع
	الحي
	المدينة
	الرمز البريدي
	الرقم الفرعي
	الهاتف
	الفاكس
	البريد الإلكتروني

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

التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعانين العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس).
- ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (...) وتاريخ .. / .. / بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتبرة شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكماً ومتماً لأحكامه.

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد- ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك- ما يلي:

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد.

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد.

تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.

الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد.

فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

البند الثالث: مستندات العقد

1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:

أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب- الكراسة.

ج- محضر تسليم العقار.

د- العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته.

هـ- إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....).

و- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على

اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

ز- الضمان البنكي.

ح- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد-إن وجدت-.

2 - تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدُّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد.

3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند

الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها

والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

البند الرابع: وصف العقار

1- يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

المنطقة: مكة المكرمة		موقع العقار
المدينة: جدة	حسب المواقع الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	
الشارع:		
رقم المخطط:	رقم العقار:	حدود العقار
شمالاً:	بطول:	
جنوباً:	بطول:	
شرقاً:	بطول:	
غرباً:	بطول:	
أرض فضاء		نوع العقار
حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.		مساحة الأرض
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط والالتزام بأن لا تزيد نسبة المباني عن 25 % من مساحة الحديقة حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية.		مساحة المباني
الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والاشتراطات المتعلقة بالنشاط.		عدد الأدوار
هيكل (خرساني ومعدني) ووفق معايير كود البناء السعودي		نوع البناء
حديقة		نوع النشاط
إحداثيات الموقع		
حسب التقرير المساحي المرفق		الاحداثي السيني (X)
		الاحداثي الصادي (Y)

2- تعدد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (تأجير مجموعة حدائق بمواقع متفرقة بمدينة جدة - العقد الثاني (انشاء وتشغيل وصيانة))، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

- 1- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
- 2- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.
- 3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 3- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة.
- 4- أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- 5- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يُفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- 7- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
- 8- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 9- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجةً لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (6) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار.

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة -وفقاً لاختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

1- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.

2- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية: 1- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/ البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من الأمانة بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.

2- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

3- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

4- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إجبارية.

5- وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/ البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

6- 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.

7- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.

8- إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/ البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين.

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابةً على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/6/29 هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.
2- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثارها النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبيينين في مقدمته.

الطرف الأول:	الطرف الثاني:
الاسم:	الاسم:
الصفة:	الصفة:
التوقيع:	التوقيع:

1-13 إقرار من المستثمر بشأن وسائل الاتصال والعناوين الرسمية:

وسائل الاتصال والعناوين الرسمية				
				اسم الشركة / المؤسسة
				رقم الهاتف
				رقم الفاكس
				رقم الجوال
				مرتبط بنظام أبشر
				"باسم صاحب المؤسسة/الشركة"
				البريد الإلكتروني
				للشركة / المؤسسة
العنوان الوطني للشركة / المؤسسة				
				اسم المدينة
				اسم الشارع
				اسم الحي
				رقم المبنى
				الرقم الفرعي
				الرمز البريدي
ملاحظات وبيانات إضافية				

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 أمانة محافظة جدة موجهاً إلى وكالة الاستثمار بأمانة محافظة جدة موضحاً به التعديلات والتغييرات مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة ورقم العقد.
2. بأن وكالة 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 الأمانة خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختم

التوقيع

1-14 بطاقة وصف:

جدول وصف لسرعة الاستدلال بالمواقع					
الموقع	اسم الحي	اسم البلدية	المساحة الاسترشادية (م ²)	QR الباركود	ملاحظات
1	الرياض	طيبة	232847.07		حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي مع مراعاة وجود مباني وتتوجب الازالة قبل التنفيذ حسب التصميم المعتمد من الإدارة المختصة
2	الرياض	طيبة	289990.05		حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي مع مراعاة وجود ردميات تتطلب الازالة قبل التنفيذ حسب التصميم المعتمد من الإدارة المختصة
3	الزمرد	أبحر	7099.64		حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي مع مراعاة الأرض سبخيه ومنخفضة مع مراعاة المعالجة قبل التنفيذ حسب التصميم المعتمد من الإدارة المختصة
4	الزمرد	أبحر	3184.32		حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي مع مراعاة التنفيذ حسب التصميم المعتمد من الإدارة المختصة
5	المنارات	أبحر	4989.77		حسب البيانات الواردة بالتقرير المساحي مع مراعاة الأرض تتطلب معالجة قبل التنفيذ حسب التصميم المعتمد من الإدارة المختصة