



كراسة الشروط والمواصفات

تأجير موقع بمساحة 5308.86 م² لإقامة
حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية أبرق
الرغامة الفرعية (إنشاء وتشغيل وصيانة)



لماذا تستثمر في جدة؟

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



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



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



جدة تشتهر بتنظيم العديد من الفعاليات الثقافية والترفيهية الكبرى



فهرس المحتويات

7.....	أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
8.....	ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
9.....	ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى
10.....	1-مقدمة
11.....	2-وصف العقار
12.....	3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
12.....	3-1 من يحق له دخول المنافسة:
12.....	3-2 سرية المعلومات:
12.....	3-3 لغة العطاء:
12.....	4-3 مكان تقديم العطاءات:
12.....	5-3 موعد تقديم العطاءات:
13.....	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:
14.....	11-3 موعد الإفراج عن الضمان:
14.....	12-3 مستندات العطاء:
15.....	4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض
15.....	4-1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
15.....	4-2 الاستفسار حول بيانات المنافسة:
15.....	4-3 معاينة العقار:
16.....	5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

16	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:	1-5
16	تمديد موعد فتح المظاريف:	2-5
16	سحب العطاء:	3-5
16	تعديل العطاء:	4-5
16	حضور جلسة فتح المظاريف:	5-5
17	- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:	6
17	1-6 الترسية والتعاقد:	
17	2-6 تسليم الموقع:	
18	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:	
19	6-7 حق الأمانة في الإشراف:	
19	7-7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	
19	8-7 استخدام العقار لغرض 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:	
20	12-7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:	
20	13-7 تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:	
21	14-7 أحكام عامة:	
22	15-7 القيمة المضافة:	
23	8- الاشتراطات الخاصة.....	

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

49 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 الالكتروني 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 الموعود المكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.
- على المستثمر بعد الانتهاء من رفع المستندات على الموقع الالكتروني 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.

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

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 موقع بمساحة 5308.86 م٢ لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية أبرق الرغامة الفرعية (إنشاء وتشغيل وصيانة)) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستمر بالموقع المحدد.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة جدة
العقارات	هو الموقع المشار له في الكراسة لإقامة نشاط المشروع
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط (تأجير موقع بمساحة 5308.86 م٢ لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية أبرق الرغامة الفرعية (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، وتحتاج مراجعة الجهات ذات الاختصاص بالأمانات / البلديات على نتائجها.

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

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

1-مقدمة

ترغب أمانة جدة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ (تأجير موقع بمساحة 5308.86 م² لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية برق الرغامة الفرعية (إنشاء وتشغيل وصيانة)). وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراواتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة للكراسات للتعرّف 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 أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن لل المستثمرين 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

نوع النشاط	تأجير موقع بمساحة 5308.86 م ² لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل بلدية أبرق الرغامة الفرعية (إنشاء وتشغيل وصيانة)	
مكونات النشاط	حديقة ورياض أطفال	
موقع العقار	حي النخيل - نطاق بلدية أبرق الرغامة الفرعية	
المدينة	جدة	
حدود العقار	شمالاً :	شمالاً :
	جنوباً :	جنوباً :
	شرقاً :	شرقاً :
	غرباً :	غرباً :
نوع العقار	أرض	
مساحة الأرض	2م 5308.86	
مساحة المباني	الالتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والالتزام بأن لا تزيد نسبة المباني عن 25 % من مساحة الحديقة حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية.	
عدد الأدوار	دور أرضي + دور أول يخصص للإدارة وحسب الاشتراطات المتعلقة بالنشاط وضوابط البناء بالمنطقة	
نوع البناء	هيكل (خرسانى ومعدنى) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودى	

الخدمات بالعقارات:

بيانات أخرى:

3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1-3 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 من يتأخرن في سداد الأجراة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

2-3 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 موعد 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 المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقه، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

- في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو اللتباس في المضمون.

4-3 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.

5-3 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- موعد فتح المظاريف:

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

7- تقديم العطاءات:

- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالسمع 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 199040 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momrah.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

8- كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات 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 (حروف) 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، والتوجيع عليه وختمه.

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 جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

10- الضمان:

- يجب أن يقدم 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 إيغار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3-11 موعد الإفراج عن الضمان:

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

12-3 مستندات العطاء:

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

4- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1- دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3- معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً اللدعاء أو الاحتجاج بأية جهة فيخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

5- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1- 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.

2- 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- سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4- تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

5- حضور جلسة فتح المظاريف:

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

6- الترسية والتعاقد وتسليم الموقّع

1- الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 1/1-6
- يتم إخبار من رست عليه المنافسة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخبار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخبار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في الاستثمار ومصادر الضمان البنكي.
- 1/2-6
- يجوز للأمانة مفاوضة صاحب أعلى عطاء مقدم على زيادة قيمة العطاء (إيجار السنوي) قبل ترسية المنافسة عليه في حال رأت لجنة الاستثمار أو صاحب الصلاحية ذلك.
- 1/3-6
- 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.
- 1/4-6

2- تسليم الموقّع:

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

7- الاشتراطات العامة

7-1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها وكافة الخدمات الالزمة) 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 والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (تأجير موقع بمساحة 5308.86 م² لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية أبرق الرغامة الفرعية (إنشاء وتشغيل وصيانة)) قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال إنشاء 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 و سابقة 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 هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الالشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقررات الخاصة بمعالجة الخطأ.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعده 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 الالزمة لحلها.

7- حق الأمانة في الإشراف:

- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتخصيص 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.

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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

7- استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

7- التأجير 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 تطبق 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".

7- موعد سداد الأجرة السنوية:

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

تمكين المستثمر من اللائق 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 الدستلام 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 1432/03/13هـ المعizada بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ.
- 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 الالزمة 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 الأمان 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 الأعمال 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 يعم يقوم المستثمر بتقديم التقارير النهائية لحالة المشروع من الناحية الإنسانية التشغيلية والصيانة الدورية والوقائية ل الكامل عناصر المشروع وتكون هذه التقارير مُعتمدة من الدستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.

- يقوم المستثمر بإجراء مخالصة مالية للمستحقات الخاصة بالجهات الخدمية (الكهرباء - المياه - الاتصالات -).
- تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً وإشعار المستثمر بذلك والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.
- تُؤول ملكية المنشآت والتجهيزات الثابتة المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة صالحة للاستخدام وبدون أي شوائب، أو 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 ومحوياته سواء الاستثمارية أو المرفقية أو الخدمية تتم تنفيذها على حساب المستثمر ومطالبته بالقيمة المالية وفق الإجراءات النظامية الخاصة بتحصيل إيرادات الدولة.

7- أحكام عامة:

14/1-7	جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة 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 عطائه في حالة عدم قبوله.
14/4-7	تخضع هذه المنافسة 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	اللتزام بتعيم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم 58128 في 1432/12/4هـ المشار إلى الأمر السامي الكريم رقم 1672/م ب تاريخ 1430/2/26هـ والقاضي في الفقرة (ثانية) 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 مدير عام الدفاع المدني رقم 6558 وتاريخ 1432/7/2هـ ومشفوعة بيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الإدارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
14/6-7	اللتزام بتعيم 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 لكافحة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم

2014/2856 الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمبني السكنية (المواصفة رقم 1473) 2014/1404 ع برقم 1/756 بتاريخ 4/5/1404هـ القاضي بتأمين عقود إشراف على المبني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب إشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس متخصص في الأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الفريدة.

- اللتزام بالتعيم رقم 1/756 ع بتاريخ 4/5/1404هـ القاضي بتأمين عقود إشراف على المبني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب إشرافاً مباشراً ودقيقاً من قبل مهندس متخصص في الأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الفريدة.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير 14/8-7 والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

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 سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

8- الدشتريات 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 وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر وبالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحوظاته.

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 عطائه 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.
- يتلزم المستثمر بأخذ الموافقة الخطية من (وكالة الاستثمار) بأمانة محافظة جدة عند بدأ تشغيل الموقع وبعد الانتهاء من أعمال التجهيز والإنشاء.
- يتلزم المستثمر خلال (٣٠ يوم) من استلام الموقع بتقديم المخططات الأولية للمشروع ليتم دراستها من قبل اللجان أو الإدارات المختصة بالأمانة.
- يتلزم المستثمر بتسليم جميع المخططات ما بعد التنفيذ ولا تقتصر على المخططات الكهربائية والميكانيكية والإنسانية والمعمارية التي تم اعتمادها عند إنشاء المشروع لوكالة الاستثمار قبل البدء في تشغيل المشروع وذلك بصيغة (PDF و Dwg و GIS و shape file) وتسليم 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):

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

8- نشاط المشروع والاشتراطات:

إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة ورياض أطفال بحيث لا تزيد نسبة البناء في الموقع عن 25% من مساحة الحديقة وفق الآتي:

- 1- الحديقة يجب أن تكون عامة للناس وغير مسورة وفي حالة تطلب الأمر عمل سور سياجي جمالي لا يسبب التشوّه البصري فيمكن عمله بشكل قصير لا يزيد ارتفاعه عن 50 سم حسب التصاميم المعتمدة من الجهة المشرفة بحيث يمكن رؤية من داخل الحديقة وخارجها.
- 2- يتلزم المستثمر بأن يكون **رياض الأطفال** لا يزيد عن 25% مع مراعاة الللتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بالأنشطة المذكورة وحسب ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- 3- لا يحق للمستثمر أخذ رسوم على الدخول للحديقة.
- 4- يتلزم المستثمر بأن تكون مخرجات التصميم والتسلیم ومراحل التنفيذ بحسب دليل إدارة المشاريع الصادر من وزارة البلديات والإسكان (PDM) بنسبة 100%.
- 5- يتلزم المستثمر في تصاميمه بالأدلة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ومن أمانة محافظة جدة والکود السعودي للطرق كليب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية (Toolkit) والدليل الرشادي الوطني للتصميم الحضري الخ).
- 6- يجب على المستثمر التعامل مع الأرصفة المحيطة بالموقع ومواقف السيارات ومسار المشاة وعدم الاضرار بها والتنسيق مع الإدارة المشرفة بالأمانة.
- 7- يتلزم المستثمر بإيقاف أي عمل بالموقع أثناء القيام بأعمال الانشاء والالتزام بتعليمات الأمن والسلامة لمثل هذه المشاريع.
- 8- يحق للمستثمر توفير حراس أمن على حسب الاحتياج وذلك لمراقبة الحديقة وحراستها من المخربين.
- 9- يتلزم المستثمر بإنشاء الحديقة ومعالجة التشوّهات البصرية بعد إعداد واعتماد تصميم الحديقة من قبل الإدارة العامة للدراسات والتصاميم بالأمانة.
- 10- يتلزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المؤسسات أو الشركات المتخصصة في مجال تشغيل وصيانة الحدائق والتنسيق في ذلك مع إدارة الحدائق بالأمانة.
- 11- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المشروع الا ما يسمح به في الاشتراطات البلدية للنشاط.
- 12- يتلزم المستثمر بإنشاء الحديقة بأسلوب تصميمي متميز ووضع نباتات طبيعية بالموقع مع مراعاة ألا تكون ذات روائح نفاثة وأن تكون من الأنواع الظلليلة والغير معيبة للحركة مع توفير شبكات الري الخاصة بها.
- 13- يتحمل المستثمر التكاليف المتترتبة لأعمال الإنماء وفي حالة وجود مخلفات بالأرض من (نفايات بأنواعها -مباني قديمة - أرصفة قديمة-أسوار -سياج ... الخ...) وجميع تكاليف الهدم وتعديل المنسوب وترحيل المخلفات الناتجة وفق الأنظمة والتعليمات المعمول بها إلى المرادم الخاصة بأمانة محافظة جدة.
- 14- يتلزم المستثمر بتقديم جميع التصاميم الإنمائيه والمعماريه والكهربائيه والميكانيكيه وتفاصيلها وما تستلزمه جميع أعمال المشروع واعتمادها من الإدارة العامة للدراسات والتصاميم أو من الإدارات واللجان المختصة بذلك بأمانة محافظة جدة.
- 15- يتلزم المستثمر بمعالجة جميع مظاهر التشوّه البصري.

16- يلتزم المستثمر بعدم وضع معوقات للحركة في جميع الارتدادات والسماح للمشاة بالتحرك بكل حرية بجميع احياء الحديقة.

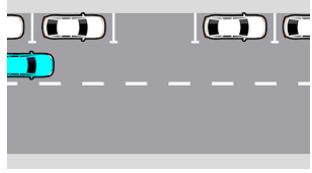
17- يلتزم المستثمر بصيانة الحديقة والمبنى طوال مدة العقد وعلى المستثمر تقديم تقرير ربع سنوي لوكالة الاستثمار لأعمال الصيانة التي تمت مع ضرورة تقديم اليه عمل (دليل) صيانة الحديقة للإدارة العامة للحدائق والحصول على الاعتماد.

18- مرفق أدناه الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء للحديقة وفق الآتي:

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
العنصر	الالتزامات	التصور الإسترشادي	م
مسطحات خضراء طبيعية تزرع بشكل رولات	على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة مع مراعاة بأن لا تقل مساحة المسطحات الخضراء الطبيعية حسب ما هو موضح بكتيب كتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية ((Toolkit))		1
أشجار ظلية	على أن تعتمد من الإدارة العامة للدراسات وال تصاميم بحيث لا تقل الأشجار عن الحد الأدنى الموضح بكتيب كتيب المجال العام للحدائق والتدخلات الحضرية ((Toolkit)) شجرة طبيعية ويمكن زراعتها حسب التصميم المعتمد مع مراعاة ان تتم زراعتها بارتفاع لا يقل عن 2.5 متر وأن تكون خالية من الأمراض والتشوهات		2

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
التصور الإسترشادي	الالتزامات	العنصر	م
	تعتمد التصاميم والمواد والعينات والكميات من الإدراة العامة للدراسات وال تصاميم	شجيرات	3
	تعتمد التصاميم والمواد والعينات والأبعاد والسماكات من الإدراة العامة للدراسات وال تصاميم	تبليط من الجرانيت أو الانترلوك	4
	بعدد يتناسب مع الدراسة الضوئية للحديقة تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الإدراة العامة للدراسات وال تصاميم	الإنارة الديكورية بإرتفاع 4-6 متر من الألمنيوم موفرة للطاقة	5
	ان يتلاءم مع عدد الأشجار المعتمد ان لزم بحيث تكون أسفل كل شجرة light up	كشاف أسفل الأشجار معزول ضد المياه ومغلف بالخرسانة وتطبيق معايير السلامة عند عمل التمديدات وعمل التأرضي على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشترفة	6
	لا تقل عن 4 سلال موزعة داخل الحديقة كل 150 الى 250 متر تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الإدراة العامة للدراسات وال تصاميم.	سلال مهملات خرسانية على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشترفة	7

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة				
العنصر	الالتزامات	التصور الإسترشادي		م
كراسي خرسانية	لا تقل عن (6) كراسي موزعة داخل الحديقة وتوزع كل 250 الى 500 متر على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة			8
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 واللافتراش والمبيت والتدخين على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة			9
مصدات سيارات	يتم وضعها بالموقع التي قد تتسبب بتجاوز السيارات وتشكل خطرا على الزوار على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة			10
بردورات	على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة			11
اللوحات الارشادية داخلية	يتم توضيح اهم العناصر بالحديقة على ان تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة			12

الحد الأدنى من متطلبات الإنشاء والتطوير للحديقة			
العنصر	الالتزامات	التصور الإسترشادي	م
مساحات التظليل	على الأقل منطقتي تظليل وأن تكون مدمجة مع أماكن الجلوس وملعب الأطفال		13
مواقف السيارات على أن تعتمد التصاميم والمواد والعينات من الجهة المشرفة	يتم تخصيص نسبة 5% من عدد المواقف للاحتياجات الخاصة مع دهان موقف السيارة باللون الأزرق كما يتم تحطيط بقية مواقف السيارات باللون الأبيض.		14
غرف المضخات، والكهرباء، والري والخزانات.	يتم تقديم مقترنات لمعالجة التشووهات البصرية وإمكانية تعديلها بحيث تكون مخفية بشكل جمالي أو نقلها إلى مكان آخر حسب التصميم المعتمد ولا تعيق الحركة للمشاة ومعالجة جميع أنواع التمديادات الكهربائية مع الرجوع إلى الإدارة العامة للدراسات والتصميم .		15
توفير شبكة ري ذكية للمزروعات.	يتم عمل شبكة الري حسب تصميم البيانات المعتمد والاحتياج المائي له وتعتمد من الإدارة العامة للدراسات والتصميم .		16
ألعاب أطفال	تكون العاب أطفال عصرية بجودة عالية مع مراعاة ان تكون الأرضيات مطاطية ومراعاة السماكات الخاصة بها حسب توصيات الشركة الصانعة للألعاب.		17

19- مرفق أدناه الحد الأدنى من متطلبات المبني وفق الذي:

الحد الأدنى من متطلبات رياض الأطفال			
المثال المتشابه	الالتزامات	العنصر	م
	<ul style="list-style-type: none"> - يلتزم المستثمر بالاشتراطات الخاصة بالمدارس الأهلية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان. 	رياض الأطفال	1

5 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.

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

6 موافق السيارات:

- الالتزام باشتراطات ومعايير خاصة بموافقات السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

7 اللوحات الإعلانية:

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

8- اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يجب على المستثمر إجراء صيانة دورية ل كامل المشروع، ويتحمل المستثمر المسؤولية القانونية بالكامل في حال وقوع ضرر أو حادث لا سمح الله.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريرا دوريا (كل 6 أشهر) من مكتب هندي 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، والإذار، 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.
- يتلزم المستثمر بالقيام بأعمال الإنشاء والتشغيل الكامل والصيانة الدورية الشاملة ويشمل ذلك إصلاح وتغيير ما يلزم وذلك طوال سريان هذا العقد وعلى نفقة 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 يتلزم 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 للموقع 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 الموقع بالحالة التي أنشئت عليها وتكون كما

يليه:

- يتلزم المستثمر بتواجد فني بالموقع للقيام بأعمال الصيانة خلال أيام العطل الأسبوعية والإجازات الرسمية ومواسم الأمطار وأي ظروف طارئة للقيام بكلفة 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 مدینتي حسب نشاط العقد.

9-8 العاملون:

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

10-8 الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر يطبق عليه جدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم 4300204497 في 12/3/1443هـ والقواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4300204526 في 12/3/1443هـ، وما يستجد من لواح وقواعد وقرارات وتعاميم ويحق للأمانة تدبر 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 مسؤولية على أمانة محافظة جدة.

المخالفات الإضافية				
العقوبات المتزيدة	قيمة المخالفات		المخالفة	#
	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 الأمان 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 الأمان والسلامة	4

8- غرامة التأخير:

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

8- 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 أمانة محافظة جدة بكل صفحة وأن يتم تدعيم الحصر بالصور والفيديو من خلال برامج التصوير الحديثة على الأجهزة الذكية وأن تحتوي الصور والفيديوهات على التواریخ والوقت والإحداثيات الخاصة بالموقع.
 - ب- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم 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 المتبقى للמבנה.
 - ث- يلتزم المستثمر عند نهاية العقد بتسلیم كثيّبات التشغيل والصيانة.
- يلتزم المستثمر بتسلیم التقریر 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

1- كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

2- الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

1. أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميّزاً ويشكّل 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 يراعي 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 والتسييل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
6. الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.
7. الالتزام بالاشتراطات المعمارية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

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

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

10- اشتراطات الأمانة والسلامة

1-10 الإجراءات الوقائية:

-يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة 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 1/3/1444هـ بشأن استخدام كاميرات المراقبة للأمنية وما ورد من اشتراطات ومواصفات وذلك بالتنسيق مع الجهة المشرفة بالأمانة.

- تخصيص سجل يسمى (سجل السلامة ومكافحة الحرائق) تختتم صفحاته بختم الإدارة أو مركز الدفاع المدني المختص، وتدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإنفاس.

2- اللزام بتعليمات واحتراطات الدفاع المدني:

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

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)

المعالي/ أمين محافظة جدة

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة جدة لاستثماره في (تأجير موقع بمساحة 5308.86 م² لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية أبرق الرغامة الفرعية (إنشاء وتشغيل وصيانة)). وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الششتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

(نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها (

(ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا

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

زيادة دورية كل 5 سنوات بنسبة (10%) من قيمةأجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسيقها		
كتابة	رقم	السنة الإيجارية
		السنة الإيجارية الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة
		السنة الإيجارية السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعشرة
		السنة الإيجارية الحادية عشرة والثانية عشر والثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر
		السنة الإيجارية السادسة عشر والسابعة عشر والتاسمة عشر والتاسعة عشر 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:	جوال:
ص.ب	رمز:

الختم الرسمي

التوقيع

11-2 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

(3/6 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 6

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ ١٤ / هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
<p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (تأجير موقع بمساحة 5308.86 م² لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية أبرق الرغامة الفرعية (إنشاء وتشغيل وصيانة)) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة وقد قمت بمعاينته 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>وعليه أوقع</p> <p>التوقيع الختم رئيس بلدية</p> <p>التوقيع</p>	
صورة لملف العقار	

4-11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - للائحة 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 1441/06/29 والمعدلة بالأمر السامي رقم (40152) وتاريخ 18/07/1442هـ والمعدلة بالأمر السامي رقم (48843) وتاريخ 2.6/08/1442هـ.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
4. اطلع على الدشتريات والتعاميم والقواعد والتعليمات والأنظمة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة فيما يتعلق بالمشروع.
5. اطلع على القرار المساحي (الكروكي التنظيمي) وماورد به من تعليمات وملحوظات.

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، وال المشار 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 و تاريخ .. / / 14..... هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم (.....)، بصفته وال المشار إليها فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

	العنوان المختصر
	رقم المبني
	اسم الشارع
	الحي
	المدينة
	الرمز البريدي
	الرقم الفرعى
	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، وعاين 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 خصوص العقد للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقتربن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائل 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 بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظماماً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتّمماً 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 مباني 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، تتحسب من مدة العقد الأصلية، وتندرج للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

البند الثالث: مستندات العقد

1- يتتألف هذا العقد من المستندات الآتية:

أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).

بـ- الكراسة.

جـ- محضر تسليم العقار.

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

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

وـ- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.

زـ- الضمان البنكي.

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

2 - تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتعُد 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	
الحي: النخيل	المدينة: جدة	
	الشارع:	
رقم العقار:	رقم المخطط:	
بطول:	شمالاً:	
بطول:	جنوباً:	
بطول:	شرقاً:	
بطول:	غرباً:	
	أرض	نوع العقار
2م 5308.86		مساحة الأرض
اللتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والالتزام بأن لا تزيد نسبة المباني عن 25 % من مساحة الحديقة حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية.		مساحة المباني
اللتزام حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة والالتزام بأن لا تزيد نسبة المباني عن 25 % من مساحة الحديقة حسب لائحة التصرف بالعقارات البلدية.		عدد الأدوار
دور أرضي + دور أول يخصص للإدارة وحسب الاشتراطات المتعلقة بالنشاط وضوابط البناء بالمنطقة		نوع البناء
هيكل (خرساني ومعدنى) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودي		نوع النشاط
إحداثيات الموقع		
حسب القرار المساحي المرفق		الحادي السيني (X)
		الحادي الصادي (Y)

2- تعد 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 موقع بمساحة 5308.86 م² لإقامة حديقة ورياض أطفال بحي النخيل ببلدية أبرق الرغامة الفرعية (إنشاء 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.

النند السادس : مدة العقد

1- مدة العقد (25 سنة) خمسة وعشرون سنة ، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

2-تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (10%) من مدة العقد، وهي، فترة زمنية غير مدفوعة الأجر.

3-في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/ البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل، للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك.

النند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

مبلغ الأجرة السنوية	تاريخ الدفعة	رقم الدفعة

رقم الدفعه	تاريخ الدفعه	مبلغ الأجرة السنوية

- 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 الكراستة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار.
- 3-. في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عَشْر 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 الالزمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- 2-تأمين وسائل الأمان والسلامة الالزمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- 3-تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراستة.
- 4-أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراستة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
- 5-سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر- المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفوائير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
- 7-تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراستة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
- 8-إزالة أي مخالفة لأحكام العقد وال kraestate والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 9-عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسئولية 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 يذكر 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 لغير، 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، مالم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء 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 يدخل بما ورد في البند السابع من العقد.

2- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصح 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 يصح 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 ثلاثة أيام من بداية كل سنة إيجارية.

5- وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خططي للأمانة/بلدية بطلب الاستثمار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

6- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعين حارس قضائي على موجوداته.

7- إذا ثبت 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 مدة 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 فيتحقق 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 الحكومة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/6/29هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحكومة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها الفصل فيما ينشأ عنها من دعوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

- 1- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العنوان 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 العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًّا 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 المبينين في مقدمته.

الطرف الأول: _____
الطرف الثاني: _____

الاسم: _____
الصفة: _____

التوقيع: _____
التوقيع: _____

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

وسائل الاتصال والعنوانين 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 المبني
	الرقم الفرعى
	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 يتلزم 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 مرسلة على البيانات الموضحة أعلاه أو على البيانات التي يتم تحديدها من المستثمر طوال مدة العقد.
- .3. تعتبر وسائل التواصل أعلاه هي وسائل التبليغ الرسمية المعتمدة وفي حالة عدم قيام المستثمر بال التجاوب مع مخاطبات الأمانة خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختام

التوقيع

1-14 بطاقة وصف:

المملكة العربية السعودية
أمانة محافظة جدة
الإدارة العامة لتطوير الاستثمار

بطاقة وصف الفرصة الاستثمارية

النخيل

الحي

أبرق الرغامة الفرعية

البلدية

أرض فضاء

نوع النشاط

٢ م ٥٣٠٨,٨٦

المساحة

اطلس المخطط المحلي

باركود الموقع

وصف الموقع :

أرض فضاء .

06/10/2025, 9:09 AM
21° 30' 57" N, 39° 15' 23" E
23241, Jeddah

صورة (2)

06/10/2025, 9:08 AM
21° 30' 57" N, 39° 15' 22" E
23241, Jeddah

صورة (1)

06/10/2025, 9:10 AM
21° 31' 0" N, 39° 15' 32" E
23241, Jeddah

صورة (4)

06/10/2025, 9:08 AM
21° 30' 57" N, 39° 15' 22" E
23241, Jeddah

صورة (3)

06/10/2025, 9:10 AM
21° 31' 0" N, 39° 15' 32" E
23241, Jeddah