

بلدية
مكايل



إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

كراسة الشروط والمواصفات

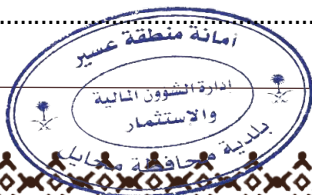
ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة

حديقة عامة شارع الأربعين بحي الحيلة الغربي

فهرس محتوى الكراسة

أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات	0
ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٦
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١-مقدمة	٨
٢-وصف العقار	٩
٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٠
١/٣ من يحق له دخول المنافسة:	١٠
٢/٣ لغة العطاء:	١٠
٣/٣ مكان تقديم العطاءات:	١٠
٤/٣ موعد تقديم العطاءات:	١٠
٥/٣ موعد فتح المظاريف:	١٠
٦/٣ تقديم العطاء:	١١
٧/٣ كتابة الأسعار:	١١
٨/٣ مدة سريان العطاء:	١١
٩/٣ الضمان:	١٢
١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:	١٢
١١/٣ مستندات العطاء:	١٢
١٢/٣ سرية المعلومات:	١٣
٤-واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
١/٤ دراسة الشروط والواردة بالكراسة:	١٤
٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:	١٤
٣/٤ معاينة العقار:	١٤
٥-ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٥
١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:	١٥
٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:	١٥
٣/٥ سحب العطاء:	١٥
٤/٥ تعديل العطاء:	١٥
٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:	١٥
٦-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٦
١/٦ الترسية والتعاقد:	١٦

- ٢/٦ تسليم الموقع:.....١٦
- ١/٦ - عناصر التقييم الفني لاعتماد الترسية.....١٧
- ١/١/٦ - جدول (١): عناصر التقييم الفني:.....١٧
- ٢/١/٦ الدراسة الفنية:.....١٨
- ٧-الاشتراطات العامة٢٠
- ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:.....٢٠
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:.....٢٠
- ٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....٢٠
- ٤/٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:.....٢٠
- ٥/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:.....٢٠
- ٦/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:.....٢١
- ٧/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:.....٢١
- ٨/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:.....٢١
- ٩/٧ ضريبة القيمة المضافة:.....٢١
- ١٠/٧ متطلبات الأمن والسلامة:.....٢١
- ١١/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:.....٢٢
- ١٢/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:.....٢٢
- ١٣/٧ أحكام عامة:.....٢٢
- ٨-الاشتراطات الخاصة٢٣
- ١/٨ مدة العقد:.....٢٣
- ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:.....٢٣
- ٣/٨ نوعية وكمية النباتات:.....٢٣
- ٤/٨ تأمين العمالة:.....٢٣
- ٥/٨ تأمين المعدات والأدوات:.....٢٤
- ٦/٨ اللوحات الإرشادية:.....٢٤
- ٩-الاشتراطات الفنية٢٨
- ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:.....٢٨
- ٢/٩ المحافظة على الحديقة وأنشطتها:.....٢٨
- ٣/٩ جديد المباني والخدمات:.....٢٨
- ٤/٩ صيانة الحديقة:.....٢٩
- ١٠-المرفقات٤٠
- ١/١٠ نموذج عطاء في مزايدة يقدم داخل ظرف مختوم.٤٠



- ٢/١٠ المخطط العام للمواقع (كروكي الواقع)..... ٤١
- ٣/١٠ محضر تسليم العقار ٤٢
- ٤/١٠ إقرار المستثمر ٤٣
- ٥/١٠ نموذج العقد ٤٤



أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل _ في ظرف مختوم ومغلق -من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١ نموذج العطاء		
٢ توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣ إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يومًا من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي		
٧ صورة من شهادة التأمينات الاجتماعية		
٨ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٩ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة سارية المفعول		
١٠ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١١ كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها (موقعة من المستثمر وإرفاق إيصال الدفع الذي تم به شراء الكراسة)		

ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد ترميمها وتطويره وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالمواقع المحددة حديقة عامة شارع الأربعين بحي الحيلة الغربي).
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة عسير
البلدية	بلدية محافظة محال
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة العامة	هو طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايمة بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
اخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المزايدة	تحددده البلدية	
١. موعد الإخطار بالترسية	تحددده البلدية	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فأن 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 الموقع من البلدية 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 بلدية محافظة محال عسير في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص (ترميم إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة شارع الأربعين بحي الحيلة الغربي)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرص الاستثمارية المتاحة ويحقق للبلدية أهدافها.

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

أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa.

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"

2- وصف العقار

النشاط	ترميم وإنشاء تشغيل وصيانة حديقة عامة شارع الأربعين بحي الحيلة الغربي
مكونات النشاط	<ul style="list-style-type: none"> الخدمات المجانية خارج النسبة المحددة للمستثمر (الدخول -الألعاب -المناطق المفتوحة -مضامى ودورات مياه) الأنشطة المسموح في استثمارها وتدخل ضمن النسبة المعطاة للمستثمر وهي كالتالي: الأنشطة. أنشطة ترفيهية وسياحية - ملاعب رياضية - الألعاب -المطاعم - المقاهي والكافيهات -مسار درجات هوائية -مسار للمشبي .
موقع العقار	المدينة: محافظة مخايل عسير الشارع: الأربعين
حدود العقار	<p>شمالاً: شارع أسفلت بعرض ٤٠,٠٠م</p> <p>جنوباً: شارع أسفلت بعرض ٤٠,٠٠م</p> <p>شرقاً: الطريق العام -الشعبين بعرض ٤٠,٠٠م</p> <p>غرباً: شارع أسفلت بعرض ٤٠,٠٠م</p>
نوع العقار	حديقة
مساحة الأرض	٢٧٩١٨٢,٤٠م ^٢
نسبة البناء	٢٥% من مساحة الحديقة الإجمالية بمقدار (١٩٧٩٥,٥٦) متر مربع

الخدمات المطلوب من المستثمر تنفيذها بالعقار:

- حسب ما هو موضح في عناصر النشاط بجدول وصف العقار
- الالتزام بما ورد في كتيب المجال العام للتدخلات الحضرية والحدائق (Toolkit) الصادر من وكالة الوزارة للتخطيط الحضري والأراضي فيما يخص مواصفات ومعايير تصميم وإنشاء الحدائق
- يلتزم المستثمر بتنفيذ المشروع حسب مواصفات المشهد الحضري
- يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية الأنشطة الاستثمارية الترفيهية وكافة الأنشطة المساندة وعناصر المشروع المطلوبة مع مراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للبلدية وفق التصميمات المقدمة من قبله واعتمادها من البلدية على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن (٢٥%) وفق المساحة الاستثمارية المخصصة فقط، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية من البلدية على التصميم قبل البدء وللبلدية الحق الكامل في تحديد أو تعديل النسب المقرر إقامتها في الحديقة حسب ما تراه مناسباً.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة التي سيضعها بالمشروع كما يجب التقييد بالحد الأدنى للمساحة والخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع.



3-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة شارع الأربعين بحي الحيلة الغربي) التقدم في هذه المزايدة، ماعدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعتها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/3 لغة العطاء:

١/٢/٣ 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 الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢/٢/٣ في حال التقدم بمستند 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.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات المطبوعة من موقع بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" والمختومة بختم البلدية باسم سعادة رئيس بلدية محافظة محايل عسير وبحيث يتم تسليم الضمان البنكي باليد لإدارة الاستثمارات بالبلدية، والحصول على إيصال يثبت تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي: بلدية محافظة محايل عسير / مدينة محايل عسير.

ص.ب. _____ الرمز البريدي _____.

4/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

5/3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"



6/3 تقديم العطاء:

١/٦/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة وذلك طباعة أو كتابة بالمداد والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٦/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية: يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٤/٦/٣ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم أرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

7/3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١/٧/٣ 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٧/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٧/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط أو المحو أو الطمس أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه.

8/3 مدة سريان العطاء:

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



9/3 الضمان:

١/٩/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان ساريًا لمدة لا تقل عن (٩٠) يومًا من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتديد عند الحاجة.

٢/٩/٣ تقديم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي أو ضمان بنكي يمثل (٥%) من قيمة العرض في حالات البيع ويستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان.

10/3 موعد الإفراج عن الضمان:

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

11/3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١/١١/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١١/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

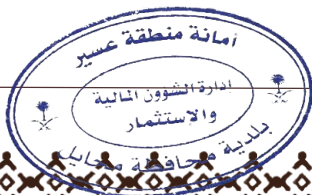
٣/١١/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١١/٣ خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه.

٥/١١/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

٦/١١/٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٧/١١/٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.



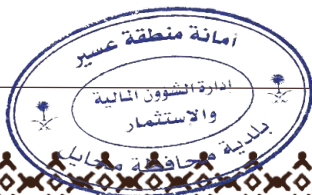
٨/١١/٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

٩/١١/٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

١٠/١١/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعاً عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

12/3 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 وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.



4- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1/4 دراسة الشروط والواردة بالكراسة:

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

2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

3/4 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 للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة لذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو أخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات قبل 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.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة في أي من الحالات الآتي بياناتها:

- ١ / إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- ٢ / إذا تبين للجنة ان جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- ٣ / إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فأن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح 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 مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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 ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



6-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6 الترسية والتعاقد:

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراساتها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية: لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، يعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٤/١/٦ يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

٥/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

2/6 تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم الموقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة مالم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط إلا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٢/٢/٦ 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.



1/6 - عناصر التقييم الفني لاعتماد الترسية

1/1/6 - جدول (1): عناصر التقييم الفني:

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	الدرجة	معايير إعطاء الدرجة
١	الدراسة الفنية	١. الدراسة التخطيطية (الاستعمالات المحيطة - المدخل الإقليمي - شبكة الطرق المحيطة)	١٥	التزام كلي: ١٥ التزام جزئي: ٧ عدم التزام: ٠
٢		٢. الدراسة التصميمية (البدايل التصميمية - البديل المرجح - أفكار ما بعد الحل)	٢٠	التزام كلي: ٢٠ التزام جزئي: ١٠ عدم التزام: ٠
٣		٣. دراسة السعة والطلب	١٥	التزام كلي: ١٥ التزام جزئي: ٧ عدم التزام: ٠
٤		٤. خطة التنفيذ المقترحة	١٠	التزام كلي: ١٠ التزام جزئي: ٥ عدم التزام: ٠
٥		٥. خطة التشغيل والصيانة	١٥	التزام كلي: ١٥ التزام جزئي: ٧ عدم التزام: ٠
٦		٦. الجدول الزمني للمشروع	٥	التزام كلي: ٥ التزام جزئي: ٣ عدم التزام: ٠
٧		٧. دراسة التجارب السابقة	٥	التزام كلي: ٥ التزام جزئي: ٣ عدم التزام: ٠
٨		٨. دراسة الجدوى الاقتصادية	١٠	التزام كلي: ١٠ التزام جزئي: ٥ عدم التزام: ٠

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على ٧٠ درجة فأكثر.

2/1/6 الدراسة الفنية:

على المستثمر تقديم دراسة فنية متكاملة لتطوير المشروع تقدم مع العرض الفني، وتشمل البنود التالية:

١- الدراسة التخطيطية

- دراسة المدخل الإقليمي للمشروع.
- دراسة الاستعمالات المحيطة.
- دراسة شبكة الطرق المحيطة بالموقع.

٢- الدراسة التصميمية

- دراسة الفكرة التصميمية للمشروع.
- البدائل التخطيطية.
- البديل المرجح للمشروع
- الفكرة التصميمية
- أفكار ما بعد الحل.

٣- دراسة السعة والطلب

يجب أن تتضمن ما يلي:

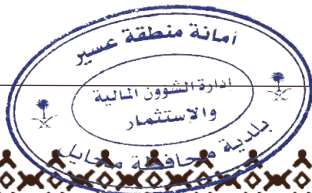
- الدراسة الاستراتيجية: لرصد الجوانب التي يهدف المشروع الي دعمها
- الدراسة الاقتصادية: لتوضيح العوائد الاقتصادية والاجتماعية والعمرانية للمشروع
- الدراسة المالية: لتحديد نواتج المشروع ومتابعة موارد المشروع
- الدراسة الإدارية: لتحديد الأهداف والاستراتيجية وإدارة الجدول الزمني للمشروع
- الدراسة البيئية: لتحديد وتقييم الأثر البيئي للمشروع وتهدف الدراسة الي تبرير الحاجة الى المشروع وإدارة المخاطر الخاصة بالمشروع عن طريق وضع لوائح خاصة لضمان استمرارية المشروع

٤- خطة التنفيذ المقترحة: على ان تتضمن هذه الخطة:

- جدول التنفيذ المقترح للمشروع بأكمله ولكل مرحلة من مراحله الرئيسية
- الإجراءات المقترحة للإسراع في التنفيذ.
- قائمة بالمرافق والخدمات والبنية التحتية المرتبطة بإنجاز خطة التطوير المقترحة.
- وصف للأعمال التي سيقدمها المستثمر عن طريق مقاولين من الباطن

٥- خطة التشغيل والصيانة:

ويجب ان تتضمن ما يلي:



- وصف كيفية متابعة المباني التي ستنشأ بالمشروع لتحديد مدى التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل ووصف خطط الطوارئ مثل الامن والسلامة ومكافحة الحرائق والاختلاء.
- شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي:
الامداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي
إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها
- 6. الجدول الزمني للمشروع
- يلتزم المستثمر ان يقدم للأمانة / البلدية برنامجا زمنيا للتنفيذ متضمنا المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل ويقدم مع العطاء بالظرف الفني
- 7. دراسة التجارب السابقة
- يلتزم المستثمر ان يقدم للأمانة / للبلدية تجارب سابقة مماثلة للمشروع عالمية ومحلية
- 8. دراسة الجدوى الاقتصادية
- يجب على المستثمر ان يقدم في عرضه دراسة جدوى اقتصادية تثبت مقدرته الفنية والمالية لتنفيذ المشروع متضمنة:
- بيان يوضح رأس المال المتوقع تخصيصه للمشروع والمبالغ المتوقعة اقتراضها لتنفيذ المشروع
- تحديد الجهات الممولة من مقرضين وممولين (ان وجدوا) والذين سيتعاونون معه في انجاز المشروع
- قائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المشروع

7- الاشتراطات العامة

1/7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء للخدمات المتاحة بالموقع من عدادات كهربائية وخلافه، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع شركة الكهرباء.

2/7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم برنامجًا زمنيًا للتنفيذ، متضمنًا المراحل المختلفة للتشغيل والصيانة الخاصة بالمواقع محل المنافسة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بعمل تعديلات قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

4/7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

١/٤/٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقًا للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

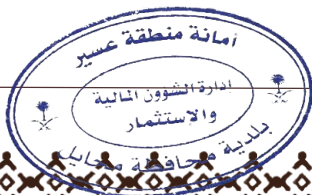
٢/٤/٧ يلتزم المستثمر تلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٣/٤/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤/٤/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقًا للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

5/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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



6/7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

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

7/7 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 خطيه من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

8/7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

9/7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

10/7 متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١٠/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١٠/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١٠/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.

٤/١٠/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.



٥/١٠/٤ يكون المستثمر مسؤولاً مستولياً كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، سواء كان ذلك راجعاً لخطأ في تنفيذ مشروع صيانة حديقة أو نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/١٠/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

11/7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

12/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٢/١٢/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

13/7 أحكام عامة:

١/١٣/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٢/١٣/٧ لتقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٣/١٣/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.



8-الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (0%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والأنشاء يتم فسخ العقد.

3/8 نوعية وكمية النباتات:

٨/٣/١ بالنسبة للنباتات الحولية يلتزم المستثمر بتوفير نوعيات مختلفة من الأشجار والنباتات، وذلك طبقاً للكميات والأنواع الواردة بجدول الكميات المرفق (جدول ١) ويراعى زراعتها بطريقة تضمن التناسق بينها، لتحقيق الناحية الجمالية والوظيفية.

٨/٣/٢ يراعى أن يتوافر في النباتات الشروط والمواصفات التي حددتها لائحة الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات الإسكان.

٨/٣/٣ يلتزم المقاول باستبدال النباتات الميتة أو ضعيفة النمو أو المصابة بالآفات والأمراض بنباتات أخرى من نفس النوع وبنفس المواصفات، ويكون ذلك سارياً طوال مدة العقد.

٨/٣/٤ إذا تبين عدم قيام المستثمر بزراعة أي من النباتات في الموقع المخصص أو وفقاً للمواصفات الخاصة بذلك لأي سبب، فعلى المستثمر زراعة نبات آخر بدلاً منه ومن نفس النوع وبنفس المواصفات في الموقع المحدد.

4/8 تأمين العمالة:

٨/٤/١ يلتزم المستثمر بتأمين العمالة والجهاز الفني المناسب بالأعداد والمؤهلات والخبرات الواردة بجدول كميات العمالة المرفق (جدول ٢).

٨/٤/٢ يجوز للبلدية استبعاد أي فني أو عامل يعمل بالمشروع أن رأت أنه سيء السلوك أو غير كفء أو غير مرغوب فيه، لا يجوز استخدامه في أي عمل آخر بدون الموافقة الخطية من البلدية وعلى المقاول استبداله بشخص آخر له نفس المؤهلات والخبرات.

٨/٤/٤ على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المحلات التجارية طوال فترة الدوام.

5/8 تأمين المعدات والأدوات:

١/0/٨ توجد بالحديقة المعدات الموضحة بالجدول (رقم ٤) وعلى المستثمر أن يضع في اعتباره أنه يجب استخدامها لتنفيذ متطلبات العقد، وعلى المستثمر أن يراعى ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية للعرض.

٢/0/٨ يلتزم المستثمر بتأمين المعدات والأدوات اللازمة للقيام بأعمال التشجير والتنسيق والصيانة للحديقة كما هو وارد بجدول الكميات المرفق (جدول رقم ٣).

6/8 اللوحات الإرشادية:

يجب على المستثمر أن يضع لوحات خاصة باسم الحديقة، وكذلك لوحات تبين مواعيد فتح الحديقة وإغلاقها.

7/8 أسعار الدخول:

يكون الدخول للحديقة مجانيا بدون إي مقابل

٨-٧-١ يلتزم المستثمر باستقبال الفئات التالية:

١. طلاب المدارس من البنين والبنات.
 ٢. الأطفال المعاقين.
 ٣. الجمعيات الخيرية.
 ٤. زوار الأمانة/البلدية من الداخل والخارج.
 ٥. أي فئات أخرى تحددها الأمانة/البلدية.
- يجب على المستثمر أن يخصص مندوباً لمرافقة الضيوف والشرح لهم.

8/8 الصيانة:

١. يلتزم المستثمر بتنفيذ أعمال الصيانة كما هو موضح في المواصفات الفنية في هذه الكراسة.
٢. بالنسبة لأعمال الصيانة الزراعية الأخرى التي لم يرد ذكرها في المواصفات الفنية فإنها تتم وفقاً للأسس والقواعد الفنية المتبعة.
٣. يلتزم المقاول بتأمين وتغيير وتركيب قطع الغيار اللازمة واستبدال أي جزء أو أجزاء تالفة في الآلات والمعدات والأدوات والنباتات بمختلف أنواعها، ولا يجوز للمقاول إيقاف العمل أو تعطيله إذا تعذر الحصول على قطعة غيار أو أكثر لأي من المعدات.
٤. عدم تجاوز المساحة المعطاة للمستثمر والمحددة بـ ٢٥% من المساحة الإجمالية للحديقة.
٥. عدم إيصال التيار الكهربائي إلا بعد أخذ موافقة خطية من إدارة الخدمات.
٦. استخراج الشهادات الصحية للعاملين السعوديين بالأنشطة المتعلقة بالصحة العامة.
٧. عدم البدء في العمل إلا بعد أخذ التراخيص النظامية للموقع.



٨. المحافظة على النظافة العامة وعدم عرض المواد الغذائية في الظروف الغير صحية.
٩. عدم استحصال مبالغ مالية لدخول الحديقة.
١٠. عدم تأجير مواقف السيارات.
- عدم العبث بمدخل الحديقة من مسطحات خضراء - أشجار - أرصفة - الأضواء الكشافات وصيانتها
إن أستلزم الأمر.
١١. تأمين دورات مياه في حال الاحتياج وكذلك المحافظة على صيانتها بشكل مستمر.
١٢. المحافظة على المسجد من نظافة وصيانة.

جدول رقم (١)

كميات النباتات ومساحة المسطحات الخضراء

متسلقات ومدادات		شجيرات		أشجار برية		صباريات	
العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات	العدد	اسم النبات
	حسب محضر التسليم		حسب محضر التسليم		حسب محضر التسليم		حسب محضر التسليم
		مساحة المسطحات الخضراء (نجيل طبيعي)					

جدول رقم (٢)

إعداد العمالة المطلوبة ومؤهلاتها وخبراتها

تسلسل	الوظيفة	العدد	المؤهل والخبرات
١	مهندس زراعي	١	بكالوريوس زراعة
٢	عامل زراعي	التعاقد مع مؤسسة متخصصة	_____
٣	عامل نظافة	التعاقد مع مؤسسة متخصصة	_____
٤	مراقبين	١	_____
٥	مشرفين	١	_____
٦	فني كهربائي	التعاقد مع مؤسسة متخصصة	_____
٧	سباك	التعاقد مع مؤسسة متخصصة	_____
٨	حداد	التعاقد مع مؤسسة متخصصة	_____
٩	حراسات أمنية	التعاقد مع مؤسسة متخصصة	_____

جدول رقم (٣)

كميات المعدات والأدوات

العدد	المواصفات	المعدة/الآلة	مسلسل
—	—	حسب محضر التسليم	١
—	—		٢
—	—		٣
—	—		٤
—	—		٥
—	—		٦

جدول رقم (٤)

كمية الألعاب الحالية بالحديقة

الموقع	المواصفات	المراجيح/ألعاب أطفال	مسلسل
الحيلة الغربي شارع الأربعين	حسب محضر التسليم	حسب محضر التسليم	١

9- الاشتراطات الفنية

1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

2/9 المحافظة على الحديقة وأنشطتها:

يجب أن يعمل المستثمر على المحافظة على المناطق الخضراء والأنشطة التي تتعلق في طبيعتها مع الحديقة كمكان للنزهة والترفيه من:

١. ملاعب أطفال تحت سن عشر سنوات وملاعب رياضية للكبار فوق سن عشر سنوات.
٢. المسابح (إن وجدت).
٣. أماكن لبيع المأكولات والمشروبات (أكشاك أو كافيتريات).
٤. دورات المياه.
٥. المسجد.

كما يجب أن يتوافر أماكن للخدمات المساندة وهي:

١. مكان لإدارة الحديقة.
٢. غرفة الحارس.
٣. مستودع.
٤. غرفة للتجهيزات الميكانيكية والكهربائية.

3/9 جديد المباني والخدمات:

٩-٣-١ يلتزم المستثمر بتحديد دهان مباني وأنشطة الحديقة وأماكن الجلوس والممرات والإضاءة ونافورات المياه ... وغيرها.

٩-٣-٢ في حالة ترميم بعض العناصر الإنشائية أو أعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق.

٩-٣-٣ فيما يتعلق بمناطق ألعاب الأطفال:

١. يجب مراعاة عامل السلامة.
٢. ضرورة الالتزام بما تقضي به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادر بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٠/ب/و/٢/د في ٢٤/٠٤/١٤١٠هـ، وما ستجد عليها من تعديلات.



4/9 صيانة الحديقة:

١٤/٩ أنظمة الري:

١. يجب أن يكون الماء المستعمل في السقاية والري صالحاً لري المزروعات حسب مواصفات وزارة البلديات والإسكان ويتم التأكد من صلاحيته بالتحليل المخبري كلما دعت الحاجة لذلك وفقاً لتعليمات البلدية أو المهندس المشرف.

٢. على المستثمر أن يقوم بإعداد برنامج للسقاية يتلاءم مع طبيعة الفصول صيفاً وشتاءً، وأن يلبي هذا البرنامج سقاية المزروعات بانتظام وبالقدر الكافي الذي يضمن الاحتفاظ برطوبة التربة آخذاً في عين الاعتبار أحوال الطقس، والمناخ، وتركيب وقوام التربة، والمقنن المائي لكل نوع من أنواع النباتات من أشجار وشجيرات وشتلات ومسطحات، وحالة الجو والرطوبة، وعمر ونوع النباتات، وطسعة حدة الرياح وسرعتها، وتأثير المياه الجوفية وعمقها.

أ- النظام الصيفي للري:

ومدته ٨ شهور تبدأ من أول شهر مارس وتنتهي بنهاية شهر أكتوبر من كل عام، وفيه يجب أن يتم ري الأشجار والشجيرات رياً هادئاً، وأن تكون سرعة الجريان مناسبة لا تؤدي إلى جرف التربة، وأن تملأ الأحواض الفردية أو الجماعية بشكل جيد وتحدد كمية الري لكل نوع من أنواع النباتات وفي السقاية الواحدة كحد أدنى كالتالي:

١. ١٠٠ لتر لكل نخلة في السقاية الواحدة.

٢. ٥٠ لتر شجرة في السقاية الواحدة.

٣. ٢٥ لتر لكل شجيرة في السقاية الواحدة.

٤. ٧ لترات لكل متر مربع للمسطحات الخضراء.

٥. ٢٠ لتر لكل متر طولي من الأسيجة.

وتتم سقاية المسطح الأخضر يومياً، أما بالنسبة للأشجار والنخيل والشجيرات والأسيجة تتم سقايتها مرتين أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للبلدية زيادة عدد الريات أو أنقاصها إن رأت ذلك حسب الظروف الجوية وحالة النباتات.

ب- النظام الشتوي للري:

ومدته ٤ أشهر تبدأ من أول نوفمبر وتنتهي بنهاية شهر فبراير وتحدد كمية المياه بالنسبة لكل أنواع النباتات كحد أدنى وفقاً لما يلي:

١. ١٠٠ لتر لكل نخلة في السقاية الواحدة.

٢. ٥٠ لتر شجرة في السقاية الواحدة.

٣. ٢٥ لتر لكل شجيرة في السقاية الواحدة.

٤. ٧ لترات لكل متر مربع للمسطحات الخضراء.

٥. ٢٠ لتر لكل متر طولي من الأسيجة.



وتتم سقاية المسطحات الخضراء يومياً، وبالنسبة للنخيل وللأشجار والشجيرات والأسيجة رية واحدة أسبوعياً، وفي جميع الأحوال فإنه يحق للبلدية زيادة الريات أو أنقاصها على ضوء الاحتياج الفعلي للنباتات والظروف الجوية

ت- طرق السقاية:

١. يلتزم المستثمر باستخدام شبكات الري الكائنة بالحدائق لسقي المزروعات، وفي حالة عدم وجود شبكة للري يلتزم المستثمر بري المزروعات بطريقة الغمر باستخدام الليات المركبة على صهاريج الوايتات، مع عدم الدخول داخل الحدائق بالوايتات وذلك تفادياً لإتلاف المزروعات.

٢. كل مخالفة أو ضرر يلحق بأي من مكونات الحديقة من جراء ذلك يلتزم المستثمر بإعادتها إلى الحالة التي كان عليها سواء في الأشجار أو الشجيرات أو الحوليات والمسطحات الخضراء أو المنشآت الأخرى، ويقوم المشرف بإعداد محضر يضم هذه التلغيات أيّاً كان نوعها وتكاليف إصلاحها، ليتم تحديد الجزاءات والغرامات المناسبة مالم يبادر المستثمر في أعمال الإصلاح وفقاً للشهط الفنية ولتعليمات البلدية.

الحالات التي يتم فيها تغيير برامج الري:

١. أثناء الفترة التي تسقط فيها الأمطار بكميات كافية لعملية الري فيجب عدم القيام بعملية الري لتوفر مصدر جيد للري من مياه الأمطار.
٢. في حالة ارتفاع درجات الحرارة إلى معدلات كبيرة أكثر من المعتادة.
٣. في حالة تقليص فترات الري وتقليل المقننات المائية طبقاً لطلب البلدية بالتخفيض.
٤. الحالات التي تري البلدية من الضروري تعديل برنامج الري عن المقرر لأي سبب من الأسباب تحقيقاً لصالح النباتات أو الصالح العام.

ث- صيانة شبكات الري:

يقوم المستثمر بصيانة جميع شبكات الري بنطاق المشروع، وتشمل الصيانة التي يقوم بها المستثمر ما يلي:

١. صيانة الخزانات إنشائياً ونظافتها بصفة مستمرة ودورية مرة كل شهر على الأقل.
٢. استبدال الأكواع والتهيئات والمحابس والحنفيات والمواسير التالفة وجميع قطع سباكة الشبكات وخلافه، مع استعمال المواد العازلة اللازمة.
٣. استبدال الرشاشات غير الصالحة.
٤. القضاء على تسرب المياه.
٥. إزالة الترسبات من أتربة وأملاح من الشبكات وفتحات الحنفيات والرشاشات وخلافه.
٦. صيانة المضخات كهربائياً وميكانيكياً حسب نوعها مع استبدال الأجزاء التالفة بقطع غيار جديدة صالحة.



٧. القيام باستبدال المواسير التالفة من مواسير P.V.C بأخرى جديدة حسب المواصفات الواردة باستكمال أعمال الزراعة.

٨. وجميع أعمال صيانة شبكات الري وجميع ما يلزم من أعمال.
٢/٤/٩ التسميد:

يلتزم المستثمر بتأمين كميات السماد اللازمة سواءً كانت أسمدة كيماوية أو عضوية، والقيام بعمليات التسميد حسب الأصول الفنية الموضحة فيما بعد بحيث لا تزيد ولا تنقص من الكمية المطلوبة للنباتات وحسب احتياج كل نوع من أنواع النباتات، ويعد برنامج زمني بالتنسيق مع المهندس المشرف لتنفيذ ذلك، وفقاً لبدء الفترة الفصلية المناسبة لعملية التسميد.

وتتم عملية التسميد وفقاً للقواعد الفنية التالية:

أ- التسميد العضوي:

١. يقوم المستثمر بتوريد السماد العضوي كامل التحلل والمعالج والمعبأ في أكياس سعة (٢٥كجم) بعد موافقة البلدية على النوعية وحسب الموعد الذي يتم تحديده لتوريد الأسمدة ميدانياً ويتم إعداد المحاضر اللازمة لذلك.

٢. يتم التسميد العضوي على مرة واحدة سنوياً وحسب رأي البلدية في الفترة من أول شهر ديسمبر حتى نهاية شهر يناير من كل عام حيث يقوم المستثمر بتوريد وفرش السماد وتقليبه بالتربة والمقادير التالية:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ٥ كجم في السنة.

٢. النخيل بمعدل ٥كجم في السنة.

٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٢كجم في السنة.

٤. الأسيجة بمعدل ٢كجم/متر طولي في السنة.

٥. أما بالنسبة للحوليات المزروعة بالأحواض بمعدل ٥ كجم لكل متر مربع في السنة.

٦. أما المسطحات الخضراء بمعدل ٣كجم لكل متر مربع بالنسبة وتوضع مباشرة بعد قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة قص النجيل ثم الري مباشرة في نفس اليوم حتى لا تتأثر النباتات بفاعلية المواد العضوية المكونة للسماد.

ب- التسميد الكيماوي:

١. يقوم المستثمر بتوريد السماد الكيماوي المركب أو اليوريا بحيث يكون السماد المركب يحتوي على البوتاسيوم والفسفور والنيروجين والعناصر الصغرى الضرورية ويجب موافقة البلدية على نوعية السماد.

٢. يتم التسميد الكيماوي مرة واحدة أو مرتين في السنة عدا الأشهر الحارة في فصل الصيف والتي يمنع فيها، تلافياً للأضرار التي تحدث للنباتات ويتفق مع البلدية على تاريخ بدء

التسمد وفقاً لبرنامج زمني يعد خلال مدة صيانة الأعمال وتحدد مقادير السماد الكيماوي وفقاً لما يلي:

١. الأشجار الكبيرة بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
 ٢. النخيل بمعدل ١٠٠ جم في السنة.
 ٣. الأشجار الصغيرة والشجيرات بمعدل ٥٠ جم.
 ٤. الأسيجة بمعدل ٥٠ جم/متر طولي في السنة.
 ٥. المسطحات الخضراء بمعدل ٢٠ جرام بالمرة الواحدة لكل متر سنوياً مع ملاحظة عدم نثر السماد بجوار جذور وسياق الأشجار والشجيرات مباشرة.
 ٦. الحوليات بالأحواض بمعدل ٣٠٠ جرام سنوياً لكل متر مربع.
- ٣/٤/٩ التقليم والتشكيل:

أ- التقليم الصيفي:

١. يلتزم المستثمر بإزالة السرطانات والأفرع الميتة والشاذة والأفرع المصابة غير المرغوب فيها ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية.
٢. يقوم المستثمر بتشكيل الأسيجة النباتية والأشجار والشجيرات حسب الأشكال التي يتم الاتفاق عليها مع البلدية وتوجيهات الجهاز المشرف.
٣. تتجنب المستثمر إجراء عمليات التقليم الجائرة في موسم درجات الحرارة العالية.

ب- التقليم الشتوي:

١. يلتزم المستثمر بإزالة الأفرع الجافة والشاذة وغير المرغوب فيها وكذلك الأفرع المصابة، ونقلها مع جميع نواتج التقليم إلى المقالب العمومية.
٢. يتم تحديد أشكال النباتات كأشجار وشجيرات حسب الأشكال (المفتوح، الهرمي، المخروطي، الكهفي، الأسطواني، المدرج).

ت- مواعيد التقليم:

١. النخيل: مرة واحدة كل ٦ أشهر.
 ٢. الأشجار: مرة واحدة كل ٩ أشهر ماعدا تقليم النموات الجديدة.
 ٣. الشجيرات: مرة واحدة كل ٢٠ أو ٣٠ يوماً.
 ٤. الأسيجة: مرة كل (١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
 ٥. المسطحات: مرة كل (١٠-١٥ يوم) أو كلما دعت الحاجة.
- على المستثمر في حالة تقليم الأشجار الكبيرة أو النخيل استخدام سيارة مركب عليها سلة مجهزة لذلك وفي حالة عدم توفير تلك السيارة سوف يتم توقيع الجزاء المناسب على المستثمر.

٤/٤/٩ الترقيع:

يلتزم المستثمر بالقيام بعملية الترقيع طوال مدة العقد وعلى ضوء الاحتياج وتعليمات البلدية وفقاً لما يلي:

١. المسطحات الخضراء:

يتم ترقيع الأجزاء التالفة من المسطحات الخضراء واستخدام الريزومات (العقل الجذرية) حتى تبدو كأنها صورة متكاملة جميلة متجانسة المنظر والمظهر وفقاً لهندسية تشكيل الأحواض داخل الحديقة.

٢. الأشجار:

يقوم المستثمر باستبدال الأشجار الجافة بأخرى جيدة ونفس النوعية ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون مماثلة الشكل.

٣. الشجيرات:

يقوم المستثمر باستبدال الشجيرات الجافة بأخرى جيدة من نفس النوع ونفس الحجم كلما أمكن ذلك حتى تكون متماثلة الشكل.

٤. الحوليات:

يقوم المستثمر وبصفة مستمرة باقتلاع الحوليات التي انتهت موسم أزهارها وزراعة غيرها مع مراعاة تكملة الأماكن الخالية من نفس النوعيات ونفس الأحجام وتكون بحالة جيدة النمو.

٥/٤/٩ العريق (الشقرفة):

يجب إجراء عملية العريق بعمق من ٤-٨ سم وذلك باستخدام العدد اليدوية كالمسحاة أو الشقرفة أو باستخدام العزاقات الآلية وتتم هذه العملية مرة كل ٦ شهور، أما عملية إزالة الحشائش فتتم شهرياً على الأقل.

٦/٤/٩ مكافحة الآفات والأمراض:

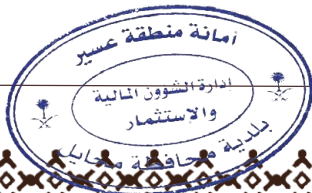
١. يلتزم المستثمر بمكافحة الآفات والأمراض التي تظهر على النباتات، وذلك أما يدوياً بإزالة الأجزاء المصابة وحرقها من الأغصان والأوراق بحيث لا يتغير شكل الأشجار أو الشجيرات عن الشكل المطلوب أو باستخدام المبيدات الحشرية بالنسب والتركيز المناسب حسب رأي الجهة الفنية بالبلدية مع اتخاذ كافة الاحتياطات اللازمة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

٢. على المستثمر بعد ترسيه المشروع بمدة شهر تقديم برنامج زمني لكامل نطاق المشروع لأعمال الرش الوقائي ويتم اعتماده من البلدية وكذلك القيام بأعمال الرش العلاجي في حال ظهور أعراض الإصابة على أي من النباتات والمزروعات بنطاق المشروع.
٧/٤/٩ قص المسطحات الخضراء:

١. يجب على المستثمر تشكيل المجموع الخضري حسب تعليمات الجهاز المشرف.
 ٢. يجب على المستثمر قص المسطحات الخضراء باستخدام ماكينة القص، وذلك كل ١٥ يوم كحد أعلى، ومنع تركه على المسطحات وتجميعه في أكياس تنقل إلى المقالب التي يحددها المشرف.
 ٣. كما يجب عليه ترقيع الأجزاء التي تتلف أو بالريزومات (العقل الجذرية).
 ٤. كما يجب إزالة الحشائش الضارة المتخللة داخل المسطحات الخضراء قبل البدء في عملية القص بيوم واحد وتحديد أطراف المسطحات الخضراء مع المشايات ونهاية الأحواض آلياً أو يدوياً.
 ٥. إجراء عملية تهوية المسطحات الخضراء لضمان نفاذ مياه الري إلى منطقة الجذور باستخدام الأدوات الخاصة بذلك مرة كل ثلاث شهور على الأقل.
 ٦. كما عليه أن يحصص على نظافة المسطح بعد انتهاء عملية القص.
- ٨/٤/٩ أعمال النظافة:

١. يجب تنظيف الحديقة من مخلفات القص والتقليم والحشائش والتربة الزائدة ونفايات القمامة ووضعها في أكياس ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك وبدون أي تأخير بما في ذلك نظافة الحديقة من مخلفات الزوار وكذلك نظافة سلال المهملات وتغيير أكياس النفايات الخاصة بها يومياً.
٢. يجب تنظيف أحواض الأشجار وأحواض الزهور من المخلفات الزراعية والأحجار والتربة الزائدة ونقلها إلى المقالب المخصصة لذلك بالمعدات الخاصة بنقل المخلفات الزراعية.
٣. يجب تنظيف الممرات والطرق والمشايات المسفلتة والمبلطة والأرصفة بكنسها وغسلها بالمياه وإزالة الأحجار والأتربة والحشائش التي تنمو في الفراغات.
٤. يجب غسل وجلي وتنظيف النافورات (إن وجدت) بالحديقة.
٥. يجب تنظيف خزانات المياه بالحديقة (إن وجدت) مع دهان الأجزاء الظاهرة فوق سطح الأرض باللون المناسب.
٦. يجب تنظيف وغسل الكراسي وأماكن الجلوس (إن وجدت) بالحديقة.
٧. يجب غسل الأشجار والشجيرات بالمياه حسب توجيهات الجهة الفنية بالبلدية.
٨. يجب غسل الألعاب الخاصة بالأطفال (إن وجدت) ودهنها بالألوان التي يوافق عليها المهندس المشرف.

٩/٤/٩ تسنيد وتدعيم الأشجار:



- أ- الأشجار حديثة الزراعة ولم تتعدى سنتها الأولى.
تحتاج إلى تشجيع نمو الساق الرئيسية ومراقبة استقامتها ويتبع في ذلك ما يلي:
1. ترك الأغصان والسرطانات السفلية تنمو نمواً طبيعياً وعدم تقليمها بأي حال من الأحوال إلا للضرورة القصوى وبعد موافقة خطية من المهندس المشرف.
 2. تسنيد النباتات بوضع سنادات خشبية بالطريقة المناسبة لحالة الأشجار من حيث نوع السنادة وعدد السنادات وطريقة التسنيد.
 3. يراعى في السنادات الخشبية ما يلي:
 1. تصنع السنادات الخشبية من نوعية جيدة من الخشب الذي يتصف بالمتانة، مقاس السنادة 2×4 سم وبطول مناسب.
 2. تكون أوجه السنادة الأربعة ملساء دون خشونة حتى لا تؤثر في ساق النباتات نتيجة تحركها والاحتكاك بفعل الرياح.
 3. إلا يوجد بالخشب المصنوع منه السنادة أماكن تفرعات (عقد) حتى لا تكون سهلة الكسر.
 4. تكون السنادة مدببة من أسفل على شكل هرم رباعي مقلوب لسهولة اختراقها للتربة وبدهن الجزء السفلي بمادة البتومين لحماية الخشب مع التآكل بفعل الماء.
 5. يدهن الجزء العلوي من السنادة فوق سطح الأرض ببيوة زيتية باللون الذي تحدده الأمانة/البلدية.
 6. يكون ارتفاع السنادات مناسب لطول ساق الأشجار ويتم تغييرها كلما دعت الحاجة إلى ذلك.
- تربيط الأشجار:
- أ- يجب أن تكون طريقة التربيط سهلة ومادتها مرنة حتى لا تتعرض للقطع المستمر وانحناء الساق.
- ب- يراعى عند التربيط أن تكون الساق موازية للسنادة تماماً ويكون بينهما فراغ مناسب ولا تشد أو تحزم الساق، تماماً إلى السنادة حتى لا يكون ذلك عائقاً في نمو سمك الساق.
- يتم التربيط بالوسائل التالية:
1. خيط التيل الرفيع: هو خيط من النيل المتين سماكته 3 ملم ويصلح للأشجار حديثة الزراعة فقط، ويحتاج إلى متابعة مستمرة وإعادة التربيط كلما قطع.
 2. ربطات البولي إيثيلين اللدان.
 3. ربطات من السلك المجلفن: وتكون سمك 3-5 ملم مغلف بمادة بلاستيكية لحماية الساق من الاحتكاك بالسلك وهي تحيط بالساق بطرق متعددة حسب الطريقة المتبعة في التسنيد والتربيط، ويقوم المهندس المشرف باختيار أفضل المواد المستخدمة في التربيط حسب ما يراه مناسباً.
- طريقة التسنيد:

يحدد طريقة التسنيد طول وغزارة التفريعات عليه والطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف ويتم تسنيد الأشجار حديثة الزراعة بواسطة سنادة واحدة أو أكثر تغرس أثناء الزراعة موازية للساق الرئيسية ويتم تربيط الأشجار فيها بالطريقة التي يعتمدها المهندس المشرف.

أ. الأشجار متوسطة الحجم:

وهي التي تكون في عمر أكثر من سنة وتكون تفريعات القمة كبيرة بحيث لا تقوى الساق على حملها دون تدعيم، وفي هذه الحالة يمكن استعمال مواسير من الحديد المجلفن ١٠,٥ _ ٢ بوصة حسب حجم الشجرة تثبت جيداً وتدهن المواسير من أسفل بالبثومين في الجزء تحت التربة ومن أعلى ببوية زيتية بلون مناسب.

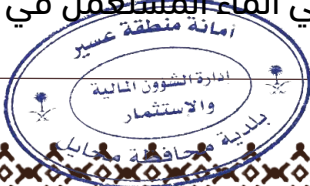
بالأشجار الكبيرة:

وهي التي لا تقوى سيقانها على حمل المجموع الخصري ويتم تدعيمها باتباع ما يلي:

١. تقليل ثقل المجموع الخصري من أعلى بقص الأفرع من أعلى والتي تعمل على زيادة انحناء الساق والعمل على تخفيض المجموع الخصري لتقوى الساق على حمله.
 ٢. تشد الأشجار بواسطة سلك أو أكثر من الحديد المجدول في اتجاه معاكس لميل الشجرة والعمل على جعل الشجرة في وضع رأسي دون انحناء ويثبت سلك في الأرض وفي المكان المناسب مع إزالته بعد استقامة الشجرة.
- الحالات التي يتم فيها تغير طريقة التسنيد والتدعيم:

١. عند تلف السنادات واحتياجها للتبديل.
 ٢. عندما يكون طول السنادة لا يتلاءم مع ارتفاع النبات.
 ٣. عندما يبلغ نمو الخصري للنباتات إلى حجم لا تصلح مع الطريقة المتبعة للتدعيم ولوحظ ميل النبات في أحد الاتجاهات وفي الحالة يجب على المستثمر اتباع ما يلي:
١. إجراء الدراسة على مجموعة الأشجار لاختيار أفضل طرق التدعيم الملائمة لحالتها.
 ٢. عمل برنامج يتم من خلاله التدعيم حسب احتياجات كل مجموعة وتحديد موعد لإنهائه.
 ٣. عرض البرنامج على المهندس المشرف وبعد مناقشته وتعديل ما يرى تعديله يقوم المستثمر بعد موافقة المهندس المشرف النهائية على القيام بالعمل خلال المدة المحددة لإنهائه.
 ٤. في حالة كسر الأشجار بسبب تقاعس المستثمر عن تدعيم وتسنييد الأشجار المحتاجة لذلك نقهم بدفع تكاليف الأضرار التي تنشأ والتي تقدرها البلدية لذلك.
- ١٠/٤/٩ غسيل النباتات:

يجب غسل النباتات برذاذ قوي من الماء النقي لإزالة الأتربة والمواد الضارة لإنعاش النبات من الأتربة المتراكمة، وتتم عملية غسيل النباتات في الفترة من أول مارس حتى نهاية أكتوبر، بما لا يقل عن مرتين إلى خمس مرات، ويجب أن تكون نسبة الملوحة في الماء المستعمل في عملية الغسيل



مناسبه، وأن يكون الماء نظيفاً وتتم عن طريق سيارات أو وايتات مركب عليها مضخات، تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشوري وتتم عملية الغسيل طبقاً لتوجيهات المهندس المشرف.

١١/٤/٩ صيانة مرافق الحديقة:

وتشمل صيانة مرافق الحديقة من: أعمدة إنارة (العמוד_ الكشافات_ اللمبات_ الوصلات الكهربائية_ القواطع_ وجميع ما يلزم لصيانتها) - ألعاب أطفال بجميع أنواعها _ جلسات بجميع أنواعها _ ممرات (بلاط_ بر دورات_ أرصفة) - مظلات_ سلال مهملات_ أسوار (إسمنتية_ حديدية).

١/١١/٤/٩ ألعاب أطفال:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وتربيط وتشحيم ودهن واستبدال جميع الأجزاء التالفة لجميع ألعاب الأطفال بشكل دوري، أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع قطع الغيار من سلاسل وإجزاء خشبية أو معدنية تالفة أو متسلقات خشبية أو حديدية أو فيبر جلاس أو بلاستيكية أو أي قطعة غيار تلزمها أي لعبة بنفس المواصفات الموجودة بأي لعبة حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢. وفي حال تغيير السلاسل الحديدية يجب أن تكون من حديد الأسستلس إستيل وقطر لا يقل عن ٨مم كما يجب تركيب رمان بلى مع السلاسل المستبدلة.

٣. عند قيام المستثمر بصيانة أي لعبة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي لعبة.

٤. عند القيام بدهان ألعاب الأطفال يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من جهة الإشراف.

٥. على المستثمر القيام بدهان ألعاب الأطفال مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

٦. على المستثمر القيام بتغطية الصبات الخرسانية المثبتة للألعاب حتى لا تتسبب في أي حوادث للأطفال، والمستثمر مسئول مسؤولية كاملة عن ذلك.

٢/١١/٤/٩ أعمدة الإنارة:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع أعمدة الإنارة بشكل دوري بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم من الكشافات واللمبات والوصلات الكهربائية والقواطع وجميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

٢. عند قيام المستثمر بصيانة أي عمود إنارة وإزالة الأجزاء التالفة وتركيب بدل منها عمل الصنفرة والدهان اللازم بعد اعتماد البلدية لنوع ولون الدهان الذي سوف يتم استخدامه في أي عمود إنارة.



٣. على المستثمر القيام بدهان جميع أعمدة الإنارة مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان، بخلاف ذلك.
٤/٩ / ٣/١١/ الكراسي والجلسات:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيميائية المناسبة أو إعادة دهانها.
٣. على المستثمر القيام بدهان جمع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان، بخلاف ذلك.
٤/٩ / ٤/١١/ الممرات والأرصفة:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة جميع الممرات والأرصفة من بلاط أو بردورات بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال التالف منها بنفس المواصفات بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. يجب على المستثمر القيام بأعمال غسيل الممرات والأرصفة باستخدام سيارات أو وإيتات مركب عليها مضخات تقوم بدفع الماء بقوة عن طريق بشبوري وتتم عملية الغسيل بصفة دورية مرة كل شهر أو كلما دعت الحاجة.
٤/٩ / ٥/١١/ المظلات:

١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من مواقع المشروع أو كما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.

على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.
٤/٩ / ٦/١١/ سلال المهملات:

- يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من مواقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.
٤/٩ / ٧/١١/ الأسوار:



١. يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وصيانة الأسوار بجميع أنواعها بصفة دورية بالمواقع التي بها أسوار سواء كانت أسوار حديدية أو خرسانية بالحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع الأجزاء التالفة بنفس المواصفات وكل ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
٢. عند القيام بدهان الأسوار يلزم إزالة الدهان القديم تماماً ثم الصنفرة والتأسيس والمعجون ثم الدهان حسب اللون المطلوب من البلدية.
٣. على المستثمر القيام بدهان الأسوار مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

10-المرفقات

1/10 نموذج عطاء في مزايمة يقدم داخل ظرف مختوم.

المحترم:

سعادة رئيس بلدية محافظة محايل

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ____/____/١٤٤٤هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة " ترميم إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة شارع الأربعين بحي الحيلة الغربي " بمدينة ____، وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط 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 الموقع.

قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
رقمًا	كتابة	رقمًا	كتابة

** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

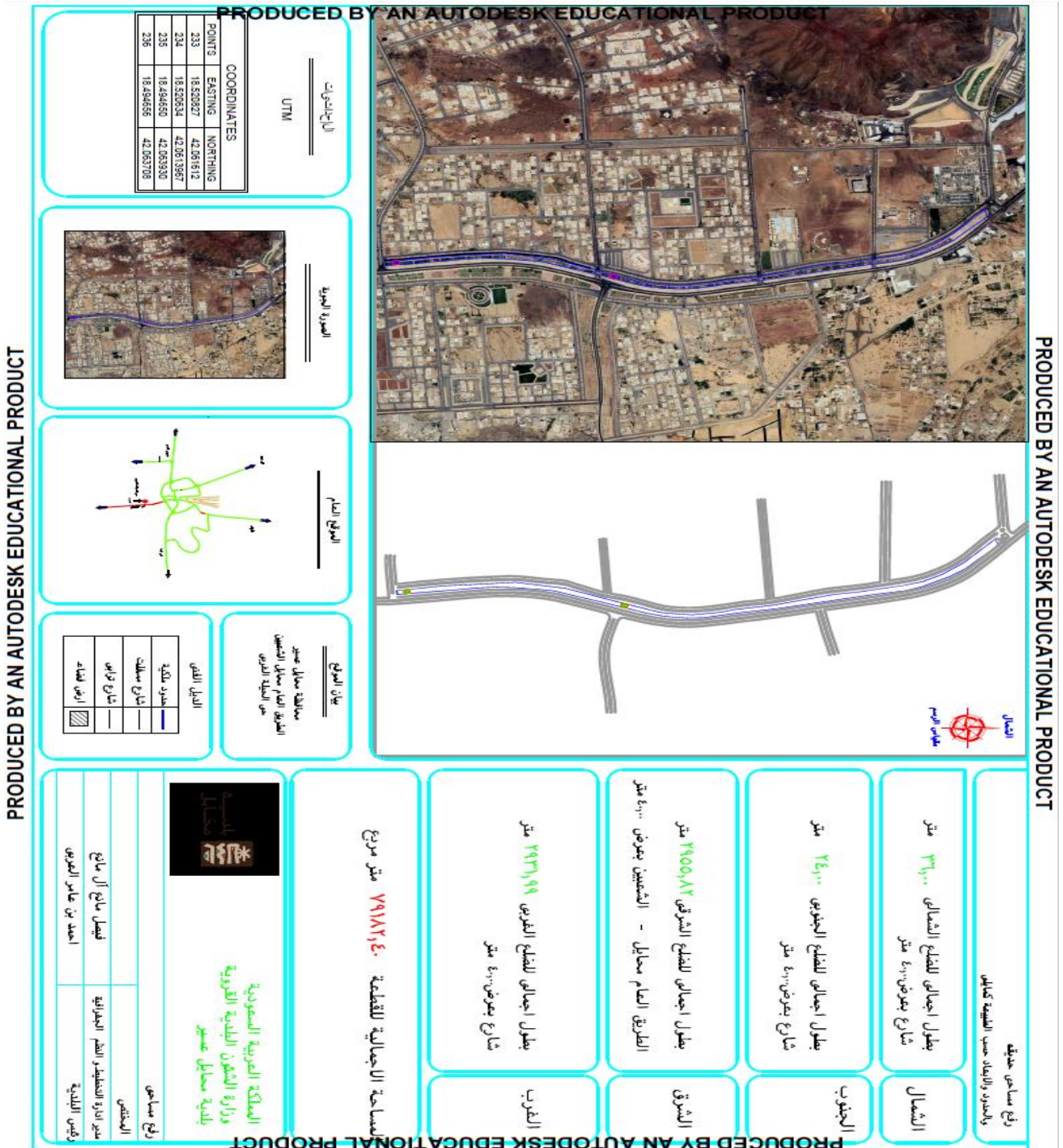
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة / المؤسسة									
رقم السجل التجاري/المدني:									
صادرة من:									
نوع النشاط:									
هاتف:									
ص.ب:									
العنوان:									

التوقيع: _____

الاسم: _____

2/10 المخطط العام للمواقع (كروكي الواقع)



3/10 محضر تسليم العقار

اسم المستأجر: _____ النشاط: _____

موقع العقار: _____ بمحافظة محايل عسير

البلدية: بلدية محافظة محايل عسير

حدود العقار

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول
شمالاً		
جنوباً		
شرقاً		
غرباً		

مساحة العقار (_____) م^٢

(أقرار)

حيث أجرت بلدية محافظة محايل عسير على المستأجر _____ العقار الموضح
بياناته أعلاه بغرض استخدامه في نشاط " ترميم وإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة شارع
الأربعين بحي الحيلة الغربي " بموجب عقد إيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه _____ بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر
العقار المذكور في يوم _____ بتاريخ ____/____/١٤٤٤هـ، بعد أن قمت بمعاينة الموقع
معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع

ممثّل البلدية:

اسم الشركة أو المؤسسة:

الإدارة:

يمثلها:

البلدية:

التوقيع:

اعتماد:



4/10 إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ.
 - الاشتراطات البلدية والفنية للحدائق الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 - ٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

التوقيع:

الختم:

5/10 نموذج العقد

الطرف الأول: بلدية محايل عسير ... ويمثلها (.....) بصفته رئيس بلدية محايل.
الطرف الثاني: (.....)
سجل تجاري رقم: صادر من بتاريخ / / هـ
ويمثلها / بصفته /
العنوان /
ت/ ف/ ج/ ص . ب جدة
ويشار إليه في هذا العقد بالمستثمر.

المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد

الموقع: هي الأرض المملوكة للأمانة/البلدية والمحددة مكانها في هذا العقد.
العقار: هي الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.
المشروع : هو المراد إقامته وتشغيله من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه
الجهات ذات العلاقة: هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو
الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الإلكترونية: تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني
(Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

المادة الثانية: مستندات العقد

- المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:
1. كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
 2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
 3. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة: وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
موقع العقار: بلدية: محايل عسير - الحي: الحيلة الغربي
المدينة: محايل عسير -
حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
شمالاً:
جنوباً:
شرقاً:
غرباً:
مساحة العقار:
المساحة الإجمالية: () م^٢

المادة الرابعة: الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه _____ ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له..



المادة الخامسة: مدة العقد

مدة العقد (... سنوات) سنوات تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة-البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة: فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة (.. %) خمسة في المئة من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة للتجهيز والإنشاء.

المادة السابعة: الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار () فقط ريال ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

1. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
2. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
3. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
4. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
5. الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
6. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
7. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
8. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
9. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة: الالتزام بالنشاط المحدد

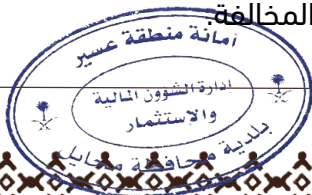
لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر: التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير كل أو جزء من الموقع المؤجر له على الغير أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة/البلدية.

المادة الثانية عشر: الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/٤ وف في ١٤٢٣/١/٢٥هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.



المادة الثالثة عشر: فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

1. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
2. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
3. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
4. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
5. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
6. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر: إلغاء العقد

يجوز للأمانة بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر: إلغاء العقد من قبل الأمانة/البلدية

دون الإخلال بما ورد في المادة (الرابعة عشر) الخاصة بإلغاء العقد يحق للأمانة إلغاء العقد في حالة وجود عوائق تحول دون تنفيذ المشروع على أن يتم إعادة ما دفعه المستثمر (القيمة الإيجارية السنوية)

المادة السادسة عشر: التأجير من الباطن أو طلب التنازل عن العقد

يلتزم المستثمر بعدم التأجير من الباطن أو طلب التنازل عن العقد إلا بعد الانتهاء من تنفيذ المشروع وذلك بعد موافقة الأمانة/البلدية الخطية على ذلك وفي حالة الموافقة على التأجير يلتزم المستثمر بإشعار المستأجر قبل نهاية العقد بسنة لإخلاء الموقع وتزويد الأمانة/البلدية بصور من الإشعارات الثلاثة، ويكون المستثمر مسئول عن مستأجري الباطن وعن إخلالهم وعن أي مشاكل تنجم عنهم.

المادة السابعة عشر: المرافق والخدمات

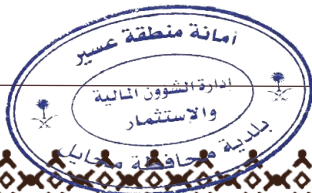
يتحمل المستثمر مصاريف إيصال واستهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات الي العقار والأمانة/البلدية غير ملزمة بتسديد فواتير أي من هذه الخدمات للعقار بموجب هذا العقد.

المادة الثامنة عشر: حماية الاشخاص والممتلكات

يلتزم المستثمر باتخاذ الاجراءات والاحتياطات اللازمة لمن وقوع ايه اضرار فد تلحق برواد الشاطئ المقترح تنفيذه طوال فتره ممارسته للنشاط ويكون وحدة مسؤولا عن اية حوادث او اصابات فد تلحق بالأشخاص او الممتلكات أيأ كان نوعها وعليه وحدة تعويض المتضرر عن ما يلحق به من اضرار او اي اصابات.

المادة التاسعة عشر: حالات انتهاء العقد وسحب المشروع

1. انتهاء مدة العقد.
2. وفاة المستثمر وعدم تقديم أي من الورثة خلال ستة شهور من وفاته بطلب خطي للأمانة للاستمرار بتنفيذ العقد من قبل مورثهم وبنفس الشروط.



٣. طلب الأمانة/البلدية خطياً من المستثمر (أثناء سريان العقد) تسليم العقار لدواعي التخطيط أو المصلحة العامة وعلى الأمانة/البلدية في هذه الحالة تعويض المستثمر وضمان حقوقه حسب الأنظمة المالية المتبعة.
٤. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ والإنشاء والتجهيز خلال الفترة الزمنية المعطاة له.
٥. إذا أخل المستثمر بتنفيذ أي من بنود العقد والشروط والمواصفات ولم يقم بإصلاح الخلل خلال شهر من تاريخ إنذاره من الأمانة/البلدية.
٦. إذا انسحب المستثمر من العمل أو تخلى عنه أو تركه أو تنازل عنه للغير من الباطن دون إذن خطي مسبق من الأمانة/البلدية.
٧. إذا ثبت أن قدم المستثمر أية هدية أو سلفه أو مكافأة أو وعد بها لأي من موظفي الأمانة/البلدية أو لأي شخص آخر له علاقة بموضوع العقد.
٨. إذا أفلس المستثمر أو طلب إشهار إفلاسه أو تم وضعه تحت الحراسة أو كان المستثمر شركة وتم تصفيتها.

المادة العشرون: المنشآت المقامة على العقار

يلتزم المستثمر بأن تكون المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار هي من حق الأمانة/البلدية بعد انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة وصالحة للعمل، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة الواحدة والعشرون: مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسري أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

المادة الثانية والعشرون: الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه.

المادة الثالثة والعشرون

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

المادة الرابعة والعشرون

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

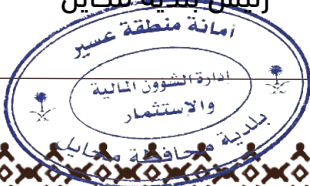
المادة الخامسة والعشرون

حذر هذا العقد من (نسختين أصلية) سلمت منها نسخة للطرف الثاني وأحتفظ الطرف الأول بنسخة.

والله الموفق ...

(الطرف الأول)

رئيس بلدية مجايل



(الطرف الثاني)

مؤسسة /