

# كراسة الشروط ومواصفات

## إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة

رقم 78-7 في مخطط أنوار الحجرة رقم ب/ح/1439/س



| م    | المحتويات                                                          | الصفحة |
|------|--------------------------------------------------------------------|--------|
| أ    | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | 4      |
| ب    | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | 5      |
| ج    | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى       | 6      |
| 1    | مقدمة                                                              | 7      |
| 2    | وصف الموقع                                                         | 8      |
| 3    | اشتراطات دخول المنافسة                                             | 9      |
| 1/3  | من يحق له دخول المنافسة                                            | 9      |
| 2/3  | لغة العطاء                                                         | 9      |
| 3/3  | مكان تقديم العطاءات                                                | 9      |
| 4/3  | موعد تقديم العطاءات                                                | 9      |
| 5/3  | موعد فتح المظاريف                                                  | 9      |
| 6/3  | تقديم العطاء                                                       | 9      |
| 7/3  | كتابة الأسعار                                                      | 10     |
| 8/3  | مدة سريان العطاء                                                   | 10     |
| 9/3  | الضمان                                                             | 10     |
| 10/3 | موعد الافراج عن الضمان                                             | 11     |
| 11/3 | مستندات العطاء                                                     | 11     |
| 4    | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | 12     |
| 1/4  | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                      | 12     |
| 2/3  | الاستفسار حول بيانات المنافسة                                      | 12     |
| 3/4  | معاينة العقار                                                      | 12     |
| 5    | ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | 13     |
| 1/5  | إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات                            | 13     |
| 2/5  | تأجيل موعد فتح المظاريف                                            | 13     |
| 4/5  | سحب العطاء                                                         | 13     |
| 5/5  | تعديل العطاء                                                       | 13     |
| 5/5  | حضور جلسة فتح المظاريف                                             | 13     |
| 6/5  | سرية المعلومات                                                     | 13     |
| 6    | الترسية و التعاقد وتسليم الموقع                                    | 14     |
| 1/6  | الترسية و التعاقد                                                  | 14     |
| 2/6  | تسليم الموقع                                                       | 14     |
| 7    | الاشتراطات العامة                                                  | 15     |
| 1/7  | توصيل الخدمات للموقع                                               | 15     |
| 2/7  | البرنامج الزمني للتنفيذ                                            | 15     |
| 3/7  | الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة      | 15     |
| 4/7  | تنفيذ الأعمال                                                      | 15     |
| 5/7  | مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر                           | 15     |
| 6/7  | حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ                                  | 16     |
| 7/7  | استخدام العقار للغرض المخصص له                                     | 17     |

|    |                                                                    |      |
|----|--------------------------------------------------------------------|------|
| 17 | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                              | 8/7  |
| 17 | موعد سداد الأجرة السوية                                            | 9/7  |
| 17 | ضريبة القيمة المضافة                                               | 10/7 |
| 18 | متطلبات السلامة والامن                                             | 11/7 |
| 18 | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                         | 12/7 |
| 18 | تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد    | 13/7 |
| 19 | فسخ العقد                                                          | 14/7 |
| 20 | احكام عامة                                                         | 15/7 |
| 21 | الاشتراطات الخاصة                                                  | 8    |
| 21 | مدة العقد                                                          | 1/8  |
| 21 | فترة التجهيز والإنشاء                                              | 2/8  |
| 21 | زيادة القيمة الايجارية (العائد الاستثماري)                         |      |
| 21 | النشاط الاستثماري المسموح به                                       | 3/8  |
| 21 | اللوحات الاعلانية الداخلية                                         | 4/8  |
| 22 | مواعيد العمل                                                       | 5/8  |
| 22 | التزامات عامة                                                      | 6/8  |
| 27 | مواقف السيارات                                                     | 7/8  |
| 27 | الاشتراطات الأمنية                                                 | 8/8  |
| 28 | متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة                                    | 9/8  |
| 28 | الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال الإنشاء والتطوير وإعادة التأهيل | 10/8 |
| 28 | مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع                                  | 11/8 |
| 31 | مرحلة التأهيل                                                      | 12/8 |
| 32 | مرحلة تسليم الموقع إلى الأمانة عقب انتهاء مدة العقد                | 13/8 |
| 32 | حق التسمية والرعاية للحديقة                                        | 14/8 |
| 33 | الاشتراطات الفنية                                                  | 9    |
| 33 | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء                           | 1/9  |
| 33 | اعتماد التصميم الابتدائي                                           | 2/9  |
| 35 | اشتراطات التخطيط والبناء                                           | 3/9  |
| 35 | اشتراطات زراعة شتلات النباتات                                      | 4/9  |
| 35 | عناصر تصميم وتنسيق الحديقة                                         | 5/9  |
| 39 | الاشتراطات الكهربائية                                              | 6/9  |
| 41 | الاشتراطات الميكانيكية                                             | 7/9  |
| 42 | اشتراطات الأعمال الصحية                                            | 8/9  |
| 43 | مواصفات المواد وجودة التنفيذ                                       | 9/9  |
| 44 | الغرامات والجزاءات                                                 | 10   |
| 45 | المرفقات                                                           | 11   |
| 45 | نموذج العطاء                                                       | 1/11 |
| 46 | بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع                           | 2/11 |
| 48 | محضر تسليم موقع                                                    | 3/11 |
| 49 | إقرار من المستثمر                                                  | 4/11 |

## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم

### كل المستندات المطلوبة:

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

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

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع                   | هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وصيانتته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة) وفق النسبة المقررة والمحددة نظاماً 25% من إجمالي مساحة الموقع) ووفق الشروط الواردة بالكراسة                                                                        |
| الموقع                    | هو أرض تحددها الأمانة، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.                                                                                                                                                                                                                             |
| الوزارة                   | وزارة البلديات والإسكان                                                                                                                                                                                                                                                               |
| الأمانة                   | أمانة منطقة الباحة                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| مقدم العطاء               | هو شركة أو مؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة لمشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة .....)                                                                                                                                                                                              |
| المستثمر                  | هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.                                                                                                                                                      |
| المنافسة العامة           | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة. |
| المنافسة الالكترونية      | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"                                                                                                                                                              |
| الكراسة                   | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                                                                                                                                               |
| كتيب المجال العام Toolkit | هو كتيب يعكس الاعتبارات التصميمية للاستديو الوطني للتصميم الحضري للتدخلات الحضرية والحدائق لخلق بيئة حضرية مثالية للسكان.                                                                                                                                                             |

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى 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 الباحة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة رقم (6-64) بمخطط أنوار الحجرة) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتتطلب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

1. التوجه إلى وكالة الاستثمار بمبنى أمانة منطقة الباحة .

2. تقديم خطاب رسمي من خلال خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة الباحة موجهاً لوكالة الإستثمار موضحاً به الاستفسار مع ضرورة الإشارة إلى اسم المنافسة.

## 2. وصف الموقع

| نوع النشاط    | (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة رقم 7-78)                                                                                                           |
|---------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مكونات النشاط | ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح والعاب مائية - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة العاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى - دورات مياه) |
| موقع العقار   | حي: مخطط أنوار الحجرة - رقم ب/ح/1439/س - حديقة رقم 7-78                                                                                        |
| المدينة       | منطقة الباحة - محافظة الحجرة - حبس المجوبة                                                                                                     |
| حدود العقار   | حسب الكروكي المرفق                                                                                                                             |
|               | شمالاً: شمالاً:                                                                                                                                |
|               | جنوباً: جنوباً:                                                                                                                                |
|               | شرقاً: شرقاً:                                                                                                                                  |
|               | غرباً: غرباً:                                                                                                                                  |
| نوع العقار    | أرض                                                                                                                                            |
| مساحة الأرض   | المساحة الإجمالية = 4679,99 م <sup>2</sup>                                                                                                     |
| مساحة المباني | حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة                                                                                                          |
| عدد الأدوار   | حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة                                                                                                          |
| نوع البناء    | (خرساني) حسب اشتراطات الوزارة ووفق معايير كود البناء السعودي                                                                                   |

### بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- يلتزم المستثمر بكتيب المجال العام Toolkit الذي يعكس الاعتبارات التصميمية للاستديو الوطني للتصميم الحضري للتدخلات الحضرية والحدائق لخلق بيئة حضرية مثالية للسكان.



- يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للحديقة وللأنشطة الاستثمارية وعناصر المشروع المطلوبة واعتمادها من الأمانة على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن 25 % وفق المساحة الاستثمارية المخصصة فقط.
- 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 ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ وكافة الاشتراطات المحدثة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .
- يحق للأمانة إلزام المستثمر بإضافة أي مكون من مكونات النشاط للمشروع في حال رغبتها ذلك في أي وقت طيلة مدة العقد
- في حال رغبة المستثمر إضافة أي عنصر لمكونات المشروع بعد اعتماد التصميم ضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة.
- المستثمر ملتزم بإنشاء كامل الحديقة وصيانتها طوال مدة العقد.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

### 3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

#### 1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للمؤسسات والشركات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة رقم 7-78 بمخطط أنوار الحجرة) التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لا تنطبق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.
- 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 2 / 3 لغة العطاء:

- 1 / 2 / 3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 2 / 2 / 3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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 بمقر وكالة الاستثمار والتخصيص بأمانة منطقة الباحة.

#### 4 / 3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه --/--/20م - (حسب الإعلان) - ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### 5 / 3 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو يوم --/--/14هـ ، الموافق --/--/20م - (حسب الإعلان).

### 6/3 تقديم العطاء:

- 1 / 6 / 3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- 2 / 6 / 3 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 على الرقم 199040 أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقدم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- 3 / 6 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- 4 / 6 / 3 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.

### 7/3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- 1 / 7 / 3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.
- 2 / 7 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3 / 7 / 3 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 (90 يوماً) تسعون 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

### 9/3 الضمان:

1 / 9 / 3

يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

2 / 9 / 3

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### 10/3 موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى و توقيع العقد.

### 11/3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:-

1 / 11 / 3

نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

2 / 11 / 3

تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

3 / 11 / 3

صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

4 / 11 / 3

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

5 / 11 / 3

خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

6 / 11 / 3

صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

7 / 11 / 3

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

8 / 11 / 3

صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية تثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

9 / 11 / 3

نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

10 / 11 / 3

الرقم الضريبي للمنشأة

11 / 11 / 3

أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

##### 1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

##### 2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

##### 3 / 4 معاينة الموقع:

على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة به والاشتراطات والارتدادات والأنظمة المعمول به بالمنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

## 5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك 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.

### 2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

### 3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4/5 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.

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

### 6/5 سرية المعلومات:

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

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### 1/6 الترسية والتعاقد:

- 1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- 2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3 / 1 / 6 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 4 / 1 / 6 يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكنا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- 5 / 1 / 6 يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29 هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
  - الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
  - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- 6 / 1 / 6 في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (28651) في 1435/6/1 هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك.

### 2/6 تسليم الموقع:

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



## 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 والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة، ولا يترتب على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### 2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالحديقة وكافة الأنشطة الاستثمارية المطلوبة بالنسب المحددة والمقررة نظاماً وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم بمختلف أنواعها.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة رقم 7-78) بمخطط أنوار الحجرة قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 4 / 7 تنفيذ الأعمال:

- 1 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 2 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء كامل المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- 3 / 4 / 7 يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.



## 5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

1. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
2. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
4. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
5. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
6. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
7. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

## 6 / 7 حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- 1 / 6 / 7 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- 2 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3 / 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- 5 / 6 / 7 يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.
- 6 / 6 / 7 يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات لما تم تنفيذه حسب الطبيعة AS built والشروط والمواصفات للأمانة.

## 7 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الاستثماري بالحديقة و الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة والوارد بمكونات النشاط، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط الاستثماري بالحديقة بسبب تغير أوضاع السوق ، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 1443/02/22هـ.

## 8 / 7 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع 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 للموقف على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة الأمانة بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

## 9 / 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، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم 901 وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18 هـ، وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

## 10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة 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 سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## 11 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1/ 11 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2/ 11 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3/ 11 / 7 يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.
- 4/ 11 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- 5/ 11 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 6/ 11 / 7 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
- 7/ 11 / 7 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة وغيرها أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 8/ 11 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- 9/ 11 / 7 يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن الملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم 10/ب/و/2/د ف في 1410/4/24هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

## 12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

### 13/7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- 1/ 13/7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة.
- 2/ 13/7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فللأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- 3/ 13/7 يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.
- 4/ 13/7 في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسنى له التقدم في المنافسة.

### 14/7 فسخ العقد:

- يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:
- 1/ 14/7 إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
  - 2/ 14/7 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، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
  - 3/ 14/7 إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
  - 4/ 14/7 إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (45) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوماً وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.
  - 5/ 14/7 إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
  - 6/ 14/7 إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيها.
  - 7/ 14/7 إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

## 15/7 أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها. 1/15/7
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله. 2/15/7
- تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص: 3/15/7
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22 هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
  - دليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
  - اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغة للأمانة بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
  - اشتراطات الأنشطة التجارية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
  - الاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها (الكوفي شوب) الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26 هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة. 4/15/7

## 8. الاشتراطات الخاصة

### 1/8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

### 2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

1 / 2 / 8 يُمنح المستثمر فترة (4%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء لكامل الحديقة وكذلك النشاط الاستثماري المطلوب بالحديقة، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.

2 / 2 / 8 يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم واعتمادها من الأمانة خلال تلك الفترة.

3 / 2 / 8 إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع كاملاً خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري):

يلتزم المستثمر بزيادة القيمة الإيجارية المذكورة بالعقد بنسبة (0%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع.

### 3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

إنشاء وتشغيل وصيانة واستثمار كامل الحديقة حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير والإنشاء التي سيقوم بها المستثمر باعتمادها من الأمانة على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن 25% من إجمالي مساحة الحديقة على أن يكون النشاط الاستثماري الملتزم به المستثمر "أنشطة ترفيهية ومطاعم وأنشطة مساندة" وفق التصميم الذي سيعتمده المستثمر من الأمانة.

### 4/8 اللوحات الإعلانية الداخلية:

1 / 4 / 8 يجوز للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة شريطة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة والجهات ذات العلاقة وفي حالة الموافقة يجب ألا تكون ذات إطلالة خارجية على الشارع مع مراعاة أن تتناسب أعداد ومقاسات اللوحات مع حجم الحديقة مع الالتزام باشتراطات اللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم 430054467/1 وتاريخ 1443/07/28هـ، كما يلتزم المستثمر بسداد الرسوم الإعلانية للوحات وفق المعمول به وحال تغيير مقدارها بموجب ما سيصدر بشأنها من أنظمة وتعليمات سواء كان التغيير بالزيادة أو النقصان كما يلتزم المستثمر



2 / 4 / 8 يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26 هو ما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

### 5/8 مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة الإدارة المختصة بالأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها، على أن يكون الدخول والخروج للحديقة مجاناً ولا يحق للمستثمر فرض رسوم على الدخول والخروج.

### 6/8 التزامات عامة:

- 1 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والامن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الاستثمار وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الامن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير الأمانة) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانيات بشرية ومادية لتكون الحديقة بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.
- 2 / 6 / 8 على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين ومرتادي الحديقة حسب شروط ومواصفات العقد.
- 3 / 6 / 8 على المستثمر الالتزام بانتظام سير إدارة الحديقة بانتظام من حيث طبيعة الحديقة كونها مرفق عام يستهدف اشباع حاجة عامة دائمة ومستمرة ومن ثم يجب أن يستمر المرفق العام في أداء الخدمة.
- 4 / 6 / 8 تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
- 5 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث أنها من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- 6 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة اللازمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.
- 7 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للإشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من البلدية مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- 8 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.
- 9 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع عند إقامة الفعاليات او أوقات المناسبات.
- 10 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعمالة معتمد من البلدية.
- 11 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه واللازمة للأعمال الصيانة والتشغيل.

- 12 / 6 / 8 على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الافراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقى الخدمة.
- 13 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع الأمانة في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية.
- 14 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للأنشطة الاستثمارية.
- 15 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بأن يحصل جميع العاملين بالأنشطة التي لها علاقة بالصحة العامة على الشهادات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- 16 / 6 / 8 يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 17 / 6 / 8 يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة، وأن يضع نظاما لمراقبة المخزون منها، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنتظم للأجزاء التالفة، أو التي انتهى عمرها الافتراضي، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات.
- 18 / 6 / 8 يتعين على المستثمرين التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- 19 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع منسوبي الأمانة والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفي عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- 20 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائمة وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- 21 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من الأمانة علماً بأنه أي تغييرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزء لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر ازالتهما بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة البلدية بأي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق الأمانة بمطالبة المستثمر بإزالة تلك التعديلات أو الإضافات كلياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد
- 22 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ
- 23 / 6 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال او توفير فنيين متخصصين ذو مؤهلات بالمجال
- 24 / 6 / 8 يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات والمكائن ... الخ، الموجودة في المشروع مثل: مكائن ومراوح التكييف أجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، مضخات الري، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- 25 / 6 / 8 يجب أن يكون المشروع والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات ومواقف السيارات ومسارات الوصول إلى المشروع دائماً نظيفة ومصانة.



- 26 / 6 / 8 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من عاملي النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين.
- 27 / 6 / 8 على المستثمر أن يعمل على تعيين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل للحفاظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالي للموقع.
- 28 / 6 / 8 يجب أن تكون حاويات النفايات متوفرة على المشروع بأعداد كافية، ويجب صيانتها بانتظام. ويجب أن تكون حاويات النفايات حاويات مفصولة لإعادة التدوير. ويجب أن تستوعب مرافق إعادة التدوير أكبر عدد ممكن من أنواع المواد المختلفة، ثلاثة منها هي الحد الأدنى (زجاج، ورق، علب...الخ).
- 29 / 6 / 8 ينبغي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها:
- سعة الحاويات
  - مواد صديقة للبيئة
  - نوع ومصدر المخلفات
  - حجم حركة المشاة
  - أماكن وأوقات الذروة
- 30 / 6 / 8 يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل الأمانة على أساس المتطلبات البيئية.
- 31 / 6 / 8 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 32 / 6 / 8 يجب على المستثمر أن يعمل على تدريب الأفراد العاملين بالموقع على مواجهة حالات الطوارئ، وتدريبهم على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، وتدريبهم على القيام بعمل الإسعافات الأولية، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 33 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.
- 34 / 6 / 8 يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- 35 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بإجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- 36 / 6 / 8 يجب على المستثمر تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة، والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- 37 / 6 / 8 إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- 38 / 6 / 8 تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- 39 / 6 / 8 يجب العناية بنظافة الموقع بجميع مرافقه ونظافة الأدوات المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة.
- 40 / 6 / 8 يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية. يكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج عزلاً تاماً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخله.

- 41 / 6 / 8 يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً وفي حال عدم وجودها يتم الصرف الصحي عن طريق بيارات خاصة. تكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب.
- 42 / 6 / 8 يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.
- 43 / 6 / 8 يجب توافر مراوح الشفط في أماكن دورات المياه.
- 44 / 6 / 8 يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
- 45 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الاسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.
- 46 / 6 / 8 الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل – مركز الملك سلمان لأبحاث.
- 47 / 6 / 8 يراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/01/21 هـ وما صدر بعدها.
- 48 / 6 / 8 يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (12/1/و/15/د ف) وتاريخ 1425/08/08 هـ وما صدر بعدها وما يُستجد علمها من تعديلات.
- 49 / 6 / 8 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المباني من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- 50 / 6 / 8 يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- 51 / 6 / 8 يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- 52 / 6 / 8 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة 7 بار وتصريف 250 جالون/دقيقة.
- 53 / 6 / 8 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 54 / 6 / 8 يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- 55 / 6 / 8 يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المباني.
- 56 / 6 / 8 تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- 57 / 6 / 8 أخذ موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 58 / 6 / 8 تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام SBC-201 على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك ، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني .
- 59 / 6 / 8 الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.

- 60 / 6 / 8 يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مرت بمرحلة حضانة انتقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.
- 61 / 6 / 8 اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة للمناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية وتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.
- 62 / 6 / 8 اختيار النباتات ومواد الزراعة المناسبة وللتأثير المحتمل من الرطوبة.
- 63 / 6 / 8 استخدام الأشجار للتظليل في مسارات المشاة والأرصعة والمقاعد ومناطق التجمع.
- 64 / 6 / 8 اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long lifespan).
- 65 / 6 / 8 اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف الأرصفة والمرافق.
- 66 / 6 / 8 يجب توفير مساحات كافية بين الأشجار لتسهيل وصول الهواء والمياه إلى الجذور.
- 67 / 6 / 8 استخدام النباتات والزراعة لتعزيز المناظر الجمالية والشعور بالمكان. (Sense of Place)
- 68 / 6 / 8 استخدام نفاذية الرصف (Tree Grate) عند الأشجار المحاطة بالرصف لنفاذ المياه والهواء وتسهيل حركة المشاة.
- 69 / 6 / 8 استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح ولتوجيه نموها نحو مناطق الزراعة المجاورة.
- 70 / 6 / 8 استخدام معدات ري أوتوماتيكية بالكامل تغلق تلقائياً عالية الكفاءة ومصممة بأجهزة استشعار للرطوبة.
- 71 / 6 / 8 يجب استخدام أشجار تظليل في ساحات المواقف لتقليل تأثير ظاهرة الجزر الحرارية (Urban Heat Island) حسب النظام.
- 72 / 6 / 8 استخدام الشجيرات بدلاً من الأشجار بالمناطق التي تتمتع بزوايا رؤية مميزة.
- 73 / 6 / 8 يراعى عدم زراعة الأنواع النباتية التي يكون لها تأثير ضار عند اللمس كالصبار بالقرب من مسارات المشاة.
- 74 / 6 / 8 يفضل استخدام أنواع النباتات التي لا تأثير لها على طرد بعض أنواع الحيوانات غير المرغوب دخولها في المشروع.
- 75 / 6 / 8 يجب توزيع مناطق الأعشاب بحيث تستثمر بطريقة مثلى كأماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.

#### 7/8 مواقف السيارات:

- 1 / 7 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات كافية وتكون مناسبة ومتوافقة مع طبيعة الحديقة والمكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالحديقة.
- 2 / 7 / 8 عند تصميم المواقف يجب مراعاة أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 1445/02/05 هـ وما يستجد عليه من تعديلات.

#### 8/8 الاشتراطات الأمنية:

- 1 / 8 / 8 يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/34 وتاريخ 1444/03/07 هـ وأي قرارات ذات صلة.

- 2 / 8 / 8 الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 3 / 8 / 8 تأمين حراسة على كامل المشروع وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشئون المالية والإدارية بوزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/1/7 هـ.
- 4 / 8 / 8 يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- 5 / 8 / 8 يجب أن يكون هناك غرف تحكم داخل الحديقة.

#### 9/8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 9 / 8 تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)
- 2 / 9 / 8 الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)).

#### 10/8 الدراسات والتصاميم المطلوبة لأعمال الإنشاء والتطوير وإعادة التأهيل:

- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين والمتخصصة في أعمال تصميم الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الدراسة والتصميم المطلوبة وفق الفكرة التصميمية المرفقة ضمن كراسة الشروط على أن يقوم المكتب الاستشاري المختص بالتصميم والمعتمد من البلدية بالمهام الآتية:-
- 1 / 10 / 8 اجراء الرفع المساحي للموقع ورفع المرافق وشبكة البنية الأساسية وشبكة الري بالموقع والمنطقة المحيطة واعداد دراسة مفصلة للوضع الراهن للموقع.
- 2 / 10 / 8 جمع البيانات والمعلومات والخرائط اللازمة والمطلوبة لدراسة الموقع من الجهات المعنية.
- 3 / 10 / 8 اعداد البدائل والأفكار التصميمية للموقع ويتم اختيار البديل المناسب من قبل البلدية واعتماده ليكون محل الدراسة النهائية
- 4 / 10 / 8 عمل تحليل كامل للموقع بما في ذلك التحليل العمراني والبيئي وطبيعة الموقع والعناصر القائمة في الموقع والبنية التحتية للموقع والتي يمكن الاستفادة منها وغيرها من الأمور التي يطلبها التحليل مع مراعاة المعايير التصميمية
- 5 / 10 / 8 إعداد المخططات التصميمية والتفصيلية لجميع الأعمال.

## 11/8 مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

- 1 / 11 / 8 على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الأمانة بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.
- 2 / 11 / 8 على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى وزارة البلديات والإسكان واعتماده من الأمانة بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. علي أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مناسب.
- 3 / 11 / 8 يلتزم المستثمر ببرامج الصيانة الدورية وقد تكون برامج يومية - أسبوعية - شهرية - ربع سنوي - نصف سنوي - سنوية.
- 4 / 11 / 8 يقوم المستثمر برفع خطة الصيانة الدورية وبرامجها في بداية كل عام للبلدية واعتماد الخطة السنوية من ثم رفع البرامج الشهرية كلا على حدة في بداية كل شهر حسب الخطة السنوية المعتمدة سلفاً والتنسيق الكامل مع البلدية لاعتماد برنامج الصيانة وصيانة العناصر الزراعية والمسطحات الخضراء وتحت إشرافها منها على سبيل المثال ما يلي:-

### ● صيانة شبكات الري:

- صيانة محطات الضخ.
- صيانة لوحات المضخات وكل محتوياتها.
- صيانة الفلاتر ونظافتها وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعى الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتلفيات شامل الحفر والردم وإزالة وإعادة الممرات والأرصفة والمزروعات إلى ما كانت عليه محمل على أعمال الصيانة.

### ● صيانة الآبار (إن وجدت):

- ويشمل استخراج المواسير وصيانة ونظافة المضخات والكيابل والمراوح وفوهة البئر ولوحة التشغيل وجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تنمية وتعميق البئر في حالة ضعف الإنتاج.
- توفير المياه في حالة عدم إنتاج البئر محمل العقد.

- صيانة وتشغيل اللوحات الكهربائية لنظام الري.
- عمل صيانة دورية للوحات الكهربائية.
- ضبط مواعيد تشغيل اللوحات حسب البرنامج الزمني لنظام الري الأتوماتيكي حسب احتياج النبات.
- فحص صمامات التحكم الأتوماتيكي والقيام بتشغيل النظام.

#### • متابعة نظام التحكم:

- يلتزم المستثمر بإعداد برامج الري وإرسالها إلى وحدة التحكم.
- يلتزم المستثمر بسلامة وإصلاح عناصر الري المرتبطة بالتحكم.
- يلتزم المستثمر بمتابعة برنامج الري وكفاية النباتات من الاحتياجات المائية.
- يلتزم المستثمر بإبقاء عناصر الري على الوضع الآلي وعدم فصل التيار عنها.

#### • صيانة الألعاب والمظلات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها وتأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.

#### • صيانة الأثاث:

- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الأنشطة التجارية بالحديقة بجميع مكوناتها.
- يلتزم المستثمر بصيانة أثاث الحديقة بجميع مكوناتها.

#### • صيانة النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ:

- يلتزم المستثمر بتشغيل النوافير والشلالات وأنظمة الرذاذ واستبدال المعدات التالفة منها محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر برفع منسوب المياه المطلوب مستخدماً مياه صالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بالصيانة الوقائية الدورية لكافة المكونات الميكانيكية والكهربائية والمضخات.
- يلتزم المستثمر بالتنظيف الدوري باستخدام محاليل مناسبة.
- يلتزم المستثمر بالتشغيل في الأوقات المعتمدة.



#### ● صيانة دورات المياه:

- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة دورات المياه بصفة مستمرة وتوفير عامل /عاملة على الأقل للنظافة طوال ساعات العمل.
- يلتزم المستثمر بتأمين المياه والأدوات المطلوبة لدورات المياه.
- يلتزم المستثمر بسحب البيارات إلى أن يتم توصيلها على شبكة الصرف الصحي.
- يلتزم المستثمر بالمواعيد المحددة من قبل البلدية لفتح وغلق دورة المياه.

#### ● صيانة الأسوار والبوابات:

- يلتزم المستثمر بصيانة ودهان الأسوار طبقاً للمواصفات وأصول الصناعة متى تتطلب ذلك.
- يلتزم المستثمر بإصلاح المتضرر واستبدال الأجزاء التالف بنفس المواصفات.
- يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات.

#### ● صيانة الطرق والمشايات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصعة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتزلوك.
- يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.

#### ● صيانة الأعمال المدنية:

- يلتزم المستثمر بصيانة جميع الأعمال المدنية واستبدال التالف منها.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالف من الرخام والسيراميك والمواد العازلة مع تحديد المواد المستبدلة.

#### ● صيانة الأعمال الميكانيكية:

- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الميكانيكية من مضخات ومواسير وخلافه.

#### ● صيانة الأعمال الكهربائية:

- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الأمر كافة الأعمال الكهربائية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.



#### • صيانة أنظمة المراقبة:

- يلتزم المستثمر بتشغيل وصيانة نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من أنها تعمل بشكل مستمر.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الأمر ذلك.
- يلتزم المستثمر في حالات التعدي أو الفقد بإعادة الوضع لما كان عليه.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها إلى الجهة المشرفة.

#### • أعمال السلامة العامة:

- يلتزم المستثمر باتباع شروط السلامة العامة طبقاً لاشتراطات الجهات صاحبة العلاقة لكل بنود المشروع من عاملين ومعدات ومنشآت وعمل الاختبارات الدورية.
- يلتزم المستثمر بتوفير مستلزمات الإسعافات الأولية في الموقع والآليات التابعة تحت إشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.

#### 12/8 مرحلة التأهيل للحديقة:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع كلما دعت الحاجة لذلك أو طلبت الأمانة لك والتأهيل يشمل:

- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد لمضخات الري.
- عمل إحلال وتجديد لنظام المراقبة.
- عمل إحلال وتجديد للمنشآت المائية في الموقع مثل الشلالات والنوافير.
- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفة والمواقف.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
- عمل إحلال وتجديد للجلسات وشلات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (كلما دعت الحاجة لذلك أو رأت الأمانة ذلك).

#### 13/8 مرحلة تسليم الموقع إلى الأمانة بعد انتهاء مدة العقد:-

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى البلدية والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن 60 يوم حتى يتم توجيه الإدارة العامة للاستثمارات والإدارات ذات العلاقة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروره تلافى الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

#### 14/8 حق التسمية والرعاية للحديقة:

يحق للمستثمر بعد توقيع العقد الاستفادة من حق تسمية الحديقة بشكل كامل ويشمل ذلك تسمية الحديقة بالاسم التجاري الخاص به، أو تأجير الاسم على طرف ثالث بعد اخذ موافقة خطية من الأمانة وستقوم الأمانة باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كرماء للحديقة مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية او رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 1441/11/16 هـ والمتضمنة الآتي:

- 1- أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
- 2- أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.
- 3- ألا يكون قد صدر في حق المستثمر حكم قضائي في مخالفة جسيمة.
- 4- أن يسمى العقار البلدي بالاسم التجاري للمستثمر، ويشمل ذلك الأسماء التجارية التي تتكون من أسماء افراد او عائلات.

## 9. الاشتراطات الفنية

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

| م | الدليل أو الكود                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 | إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2 | المقاييس البيئية -مقاييس مستويات الضوضاء -الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3 | الدليل الارشادي للوصول الشامل -مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4 | اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 5 | دليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغ للأمانة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يستجد عليه تعديلات.                                                                                                                                             |
| 5 | الجهات المختصة ذات العلاقة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 6 | كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
|   | <ul style="list-style-type: none"> <li>• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201)</li> <li>• (SBC 301-306) Saudi Construction Code</li> <li>• (SBC-401) Saudi Electrical Code</li> <li>• (SBC-501) Saudi Mechanical Code</li> <li>• (SBC-601) Saudi Energy Code</li> <li>• (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code</li> <li>• (SBC-801) Saudi Fire Code</li> </ul> |

1/2/9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

1. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
2. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء- الهاتف - الصرف الصحي)
3. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
4. واجهات لكامل عناصر المشروع.
5. مناظر للمشروع.
6. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
7. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
8. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
9. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

#### 2/2/9 يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

1. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
2. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
3. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

#### 3/2/9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:

1. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
2. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
3. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
4. واجهات وقطاعات ملونة.
5. مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
6. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
7. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والتعميم الإلحائي رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

#### 4/2/9 اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:

1. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية -جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي .... الخ).
2. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني -جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة -التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)

3. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق-مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
4. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية -جداول المواد والأجهزة).
5. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

- 1/3/9 يجب ترك ارتداد بعرض 3.5 متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعي تخصص كمواقف لسيارات وإتبات المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تنقل المزروعات.
- 2/3/9 يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيداً عن الجوار.
- 3/3/9 يجب توفير غرف حراسة ودورات مياه.

- 1/4/9 أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
- 2/4/9 استبعاد المبادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.
- 3/4/9 تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
- 4/4/9 التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي توجد بها الحديقة.
- 5/4/9 أن تكون أصول التطعيم معروفة المصدر وملائمة للأنواع والأصناف المراد استخدامها كطعوم وأن تكون الأصول والطعوم من مصادر موثوقة وخالية من الآفات الزراعية ومصحوبة بشهادة صحية.
- 6/4/9 اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
- 7/4/9 في حالة انتشار مرض وبائي في المزروعات يجب إخبار مديرية أو فرع وزارة الزراعة التابع له الحديقة للقيام بإزالة وإتلاف جميع الأنواع المصابة تحت إشراف المديرية وفرع الوزارة بطريقة عملية سليمة.

#### 1/5/9 العناصر النباتية:

- مراعاة توزيع وتنسيق النباتات المختارة وربطها بتصميم الحديقة بحيث يعطى تناسق النباتات مع بعضها البعض التوازن والجمال والتوافق.

- تحقيق التنسيق في الحديقة بالاستفادة من المجاميع النباتية المختلفة من: أشجار، وشجيرات، وأسيجة نباتية، ومتسلقات ومدادات، ونباتات عشبية مزهرة حولية ومعمرة، وأبصال مزهرة ونباتات شوكية وعصارية، ومسطحات خضراء.
- يراعى عند استخدام الأشجار في الحديقة:
- الظروف البيئية وملاءمة نوع الأشجار المزروعة للمواقع التي تزرع فيها في الحديقة.
- في حالة زراعة الأشجار بجوار السور يجب أن تبعد الشجرة عن السور بمسافة لا تقل عن متر ونصف.
- عند زراعة أشجار الظل يجب التأكد من وقوع الظل على المكان المراد تظليله على مدار اليوم؛ حتى لا يأتي الظل في وقت من الأوقات على مكان يكون مرغوباً دخول الشمس إليه.
- بالنسبة لأشجار الظل الضخمة يراعى أن تزرع على مسافة ثلاثة أمتار على الأقل من المشايات.

## 2 / 5 / 9 العناصر البنائية:

### ■ ممرات المشاة:

- يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل الحديقة وأجزاءها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:
- يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين 1-1.5% في اتجاه طولي أو عرضي.
- أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail 8%، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميل حتى 15% لمسافات قصيرة.
- يجب ألا يقل عرض الممرات عن 60سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
- يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
- يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
- أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.
- تزيين الممرات بالإضاءة التجميلية متنوعة وإضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.
- المقاعد وأماكن الجلوس:
- يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلة على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد
- تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
- يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
- يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
- يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل البلدية.
- المظلات (البرجولات) والأقواس:

- يمكن استخدام المظلات (البرجولات) لإضفاء قيمة جمالية في الحديقة ويمكن أن تكون هذه (البرجولات) من مواد الخشب أو المباني أو فروع الأشجار، وتزرع عليها النباتات المتسلقة المزهرة وبجوارها الأسيجة المقصوفة وأحواض الزهور.
  - يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعاد منتظمة، ويمكن أن تأخذ قمة القوس الشكل الهرمي أو الدائري.
  - عناصر الإضاءة:
  - يجب الاستفادة من عنصر الإضاءة في إبراز العناصر الجمالية والمجسمات التشكيلية مثل النباتات والنافورات.
  - يجب ألا يزيد ارتفاع مصدر الإضاءة عن أربعة أمتار مع إعطاء عناية خاصة لإضاءة المناطق التي تشتمل على سلالم.
  - يراعى في عنصر الإضاءة ما يلي:
  - توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
  - تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
  - إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
  - تناسب وتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.
  - عناصر مائية (المسطحات المائية):
  - يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقيات في تحقيق التنسيق.
  - في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بارتفاع لا يقل عن 50 سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من البلدية ويمكن أن تربي بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
  - يمكن عمل شلالات صناعية من مناطق صخرية مرتفعة في الحديقة.
  - في حالة وجود نافورات يجب أن يؤخذ في الاعتبار وضع النافورة في الفراغ بالنسبة لضوء الشمس لدراسة الانعكاسات من أو على الماء ويمكن استخدام الإضاءة الليلية في النافورات.
  - مناطق ألعاب الأطفال:
  - يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
  - ضرورة الالتزام بما تقضى به لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- 3 / 5 / 9 يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.



- 4 / 5 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- 5 / 5 / 9 يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- 6 / 5 / 9 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- 7 / 5 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- 8 / 5 / 9 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...إلخ.
- 9 / 5 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 10 / 5 / 9 عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- 11 / 5 / 9 عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- 12 / 5 / 9 لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 13 / 5 / 9 في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من البلدية.
- 14 / 5 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 6 / 9 الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- 2 / 6 / 9 المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم 907 الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات 1013.3 و 1205.3 الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- 3 / 6 / 9 متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم 54 الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |            |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|
| الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم 718 الخاص بالمطاعم.                                                                                                                                                                                                                                                                                       |            |
| الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (9G9-SECTION9UM الخاص بنظام الإضاءة).                                                                                                                                                                                                                                                                               | 4 / 6 / 9  |
| الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.                                                                                                 | 5 / 6 / 9  |
| أن تكون الكابلات والأسلاك من الأنواع والأقطار المناسبة، وأن تكون معزولة جيداً، وممددة داخل مواسير، وأن يراعى تطبيق المواصفات القياسية الخاصة بألوان الأسلاك، وأن يتم تأريض جميع الدوائر بدون استثناء. يتم تأريض أساسات المشروع.                                                                                                                                                                                                                             | 6 / 6 / 9  |
| أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية. يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.                                                                                                                                                                                                                                           | 7 / 6 / 9  |
| توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة. يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (1000) كيلوات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال. يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة اللازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.                                | 8 / 6 / 9  |
| الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.                                                                                                                                                                                                                       | 9 / 6 / 9  |
| الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة. الالتزام بتوفر وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بغرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 53-6.3 من كود البناء السعودي SBC-401. | 10 / 6 / 9 |
| الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | 11 / 6 / 9 |
| الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.                                                                                                                                                                                                                                                                   | 12 / 6 / 9 |

- 18 / 6 / 9 الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- 19 / 6 / 9 الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم (55 - 6.4.1.3 و 55 - 6.5.3.2) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- 20 / 6 / 9 الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- 21 / 6 / 9 الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- 22 / 6 / 9 يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتز الا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.
- 23 / 6 / 9 في حالة وجود مصاعد مخصصة لنقل الأطعمة (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.
- 1 / 7 / 9 الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (141219) وتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (1000/247/143) بتاريخ 1435/07/30 هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم 2012/2663) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم 201/2856) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 2014/1473) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).
- 2 / 7 / 9 الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (11-1) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).
- 3 / 7 / 9 الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة

ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

4 / 7 / 9 الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

5 / 7 / 9 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

6 / 7 / 9 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.

7 / 7 / 9 تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:  
➤ أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

➤ أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

1 / 8 / 9 تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/05/02 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

2 / 8 / 9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

3 / 8 / 9 تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

4 / 8 / 9 استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.

5 / 8 / 9 في حالة وجود خزانات مياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.

6 / 8 / 9 تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.

7 / 8 / 9 تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).

8 / 8 / 9 تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).

9 / 8 / 9 يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

- 1/9/9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC201 للفئة (A3) من الاستخدامات الترفيهية
- 2/9/9 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 3/9/9 اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- 4/9/9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

## 10. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام 1444هـ-2023م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.

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

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

### غرامة التأخير:

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

## 11. المرفقات

### 1/11 نموذج تقديم العطاء يقدم في منافسة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

معالي / أمين منطقة الباحة

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ --/--/2025م المتضمن رغبتكم تأجير موقع في منطقة الباحة لاستثماره في (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة رقم 7-78 بمخطط أنوار الحجرة) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

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

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

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

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



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

الختم الرسمي

التوقيع

## 1/2/11 بطاقة وصف الموقع:

## 2/2/11 الرفع المساحي للموقع:



### 3/11 محضر تسليم موقع

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |         |
| الرقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |         |
| التاريخ: / / 14هـ                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |         |
| العقار رقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |         |
| بلدية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| رقم عقد التأجير:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | تاريخه: |
| اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |         |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |         |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة رقم 7-78 بمخطط أنوار الحجرة) 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 .....</p> <p>رئيس بلدية .....</p> <p>التوقيع .....</p> |         |

## - صورة لملف العقار

### 4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22 هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
  - دليل عقود تنفيذ الحقائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ، وما يستجد عليه تعديلات.
  - اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلة للأمانة بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
  - الاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والمبلة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26 هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

3- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص بأمانة منطقة الباحة على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.

4- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.

5- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

6- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة.

الاسم : ..... التوقيع : .....

التاريخ : .....

## 1-12 نموذج العقد

عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع: (وفقاً لمنصة فرص)

رقم العقد: (وفقاً لمنصة فرص)

تاريخ توقيع العقد: اليوم/ التاريخ/ المدينة

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

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

|  |                   |
|--|-------------------|
|  | العنوان           |
|  | الهاتف            |
|  | الفاكس            |
|  | الصندوق البريدي   |
|  | المدينة           |
|  | الرمز البريدي     |
|  | البريد الإلكتروني |

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

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

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



### التمهيد

- لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة.
- ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعان 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 ومدرراً خضوع العقد للاتحة 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 اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (...) وتاريخ ..../ ..../ ..... بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعترية شرعاً ونظاماً، فقد اتفقا على الآتي:

### البند الأول: حكم التمهيد

يعتبر التمهيد السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه.

### البند الثاني: التعريفات

- تعني المصطلحات التالية في العقد - ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك - ما يلي:
- الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.
  - العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد.
  - المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد.
  - تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.
  - الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أولها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
  - الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد.
  - فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

### البند الثالث: مستندات العقد

1- يتألف هذا العقد من المستندات الآتية:

أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب- الكراسة.

ج- محضر تسليم العقار.

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

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

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

ز- الضمان البنكي.

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

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

3- في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (1) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

4- في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك، تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها.

## البند الرابع: وصف العقار

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

|                                                                                                                                               |                                        |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------|---------------------|
| المنطقة: الباحة                                                                                                                               |                                        | موقع العقار         |
| المدينة: الحجرة                                                                                                                               | الحي: مخطط أنوار الحجرة رقم ب/ح/1439/س |                     |
| الشارع:                                                                                                                                       |                                        |                     |
| رقم المخطط:                                                                                                                                   | رقم العقار: 78-7                       |                     |
| شمالاً:                                                                                                                                       | بطول:                                  | حدود العقار         |
| جنوباً:                                                                                                                                       | بطول:                                  |                     |
| شرقاً:                                                                                                                                        | بطول:                                  |                     |
| غرباً:                                                                                                                                        | بطول:                                  |                     |
| مخصص حديقة داخل مخطط أنوار الحجرة – حالة العقار: أرض فضاء                                                                                     |                                        | نوع العقار          |
| المساحة الإجمالية = 6018,17 م2                                                                                                                |                                        | مساحة الأرض         |
| حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.                                                                                                        |                                        | مساحة المباني       |
| حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.                                                                                                        |                                        | عدد الأدوار         |
| (خرساني) ووفق معايير كود البناء السعودي                                                                                                       |                                        | نوع البناء          |
| ملاعب رياضية – صالات رياضية مغطاة – مسبح والعب مائية – مطاعم – مقاهي – مسار دراجات – منطقة العاب ترفيهية خارجية – الخدمات (مصلى – دورات مياه) |                                        | نوع النشاط          |
| إحداثيات الموقع                                                                                                                               |                                        |                     |
| حسب القرار المساحي المرفق                                                                                                                     |                                        | الاحداثي السيني (X) |
|                                                                                                                                               |                                        | الاحداثي الصادي (Y) |

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

## البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (إنشاء وتشغيل وصيانة حديقة رقم 78-7 بمخطط أنوار الحجرة) 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.

## البند السادس: مدة العقد

1-مدة العقد (25سنة) 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 (4 %) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

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.

**البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع**

[illegible]

- 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 المخصصة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.
- 3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهراً ميلادياً، يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

#### البند الثامن: التزامات المستثمر

- يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:
- 1- الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
  - 2- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
  - 3- تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة.
  - 4- أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً، ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول.
  - 5- سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي 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 الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر.
  - 6- تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.
  - 7- إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
  - 8- عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة خطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد.

#### البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار.

#### البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

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

### البند الحادي عشر : التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

- 1- لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول.
- 2- في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد.

### البند الثاني عشر : فسخ أو انتهاء مدة العقد

- أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية:
- 1- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/ البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من الأمانة بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد.
  - 2- إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
  - 3- في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.
  - 4- إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجارية.
  - 5- وفاة المستثمر وعدم تقديم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/ البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.
  - 6- إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.
  - 7- إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة، أو الغش، أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيّاً من ذلك أثناء تنفيذ العقد.
  - 8- إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة.
- ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة.
- ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إدخال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

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

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

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

#### البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

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

#### البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

1- تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول.

2- إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره 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 الثاني:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

الطرف الأول:

الاسم:

الصفة:

التوقيع:



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

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

يقر المستثمر بما يلي:

1. بأن وسائل التواصل أعلاه هي وسائل الاتصال الفعالة لديه وفي حالة وجود أي تعديل أو تغيير طوال مدة العقد الاستثماري يلتزم بتحديث وسائل التواصل كلما دعت الحاجة بموجب تقديم خطاب رسمي عبر خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع أمانة الباحة موجهاً إلى وكالة الاستثمار بأمانة الباحة 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 تحديثها من المستثمر طوال مدة العقد.
3. تعتبر وسائل التواصل أعلاه هي وسائل التبليغ الرسمية المعتمدة وفي حالة عدم قيام المستثمر بالتجاوب مع مخاطبات الأمانة خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختم

التوقيع

