

كراسة الشروط والمواصفات

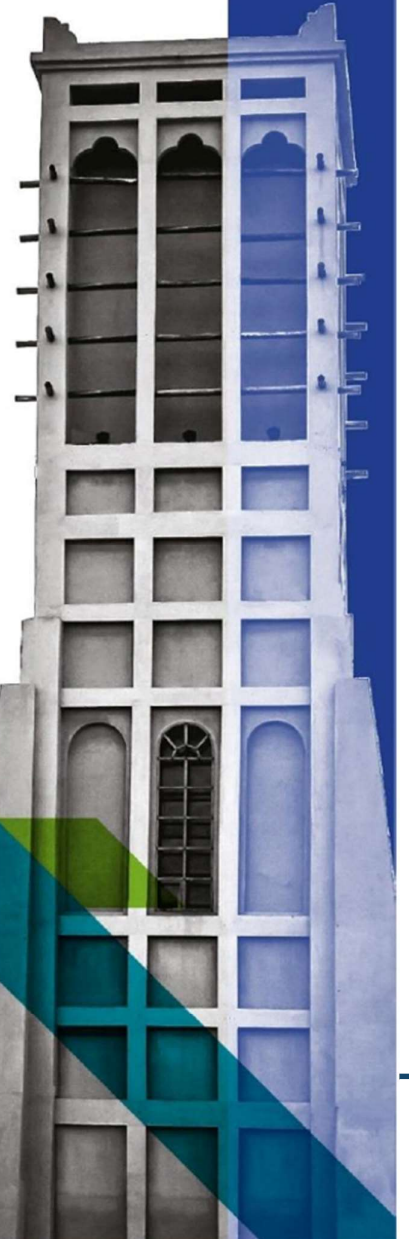
إنشاء وتشغيل وصيانة
عدد (٣) حدائق بضاحية الملك فهد
محافضة البيضاء

رقم الفرصة: (.....) لعام: ١٤٤٦هـ

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحدي الطرق الآتية :

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية .



المحتويات

أ- قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....	٤
ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج - الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى..	٦
١-مقدمة	٨
٢-وصف الموقع.....	١٠
٣-اشتراطات دخول المنافسة والتقديم.....	١٥
٤-واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....	١٩
٥-ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	٢١
٦-الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....	٢٣
٧-الاشتراطات العامة.....	٢٦
١/٧ توصيل الخدمات للموقع:.....	٢٦
٢ /٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:	٢٦
٣ /٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:.....	٢٦
٤ /٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:	٢٦
٥/٧ التنازل عن العقد:	٢٦
٦/٧ تنفيذ الأعمال:	٢٦
٧ /٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:	٢٧
٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:	٢٧
٩/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:.....	٢٧
١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:.....	٢٨
١١ /٧ متطلبات السلامة والأمن:.....	٢٨
١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:	٢٨
١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:.....	٢٨
١٤/٧ ضريبة القيمة المضافة:	٢٩
١٥ /٧ أحكام عامة:	٢٩
٨- الاشتراطات الخاصة.....	٣١
١/٨ مدة العقد:	٣١
٢/٨ فترة التجهيز:	٣١
٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:.....	٣١
٤/٨ حق التسمية والرعاية للحديقة.....	٣١
٥/٨ اللوحات الإعلانية الداخلية:.....	٣١
٦/٨ مواعيد العمل:.....	٣٢
٧/٨ التزامات عامة:.....	٣٢

٣٣	٨/٨ مواقف السيارات:.....
٣٣	٩/٨ مرحلة التأهيل للحديقة:
٣٤	١٠/٨ اللوحات الإعلانية:
٣٤	١١/٨ الصيانة والتشغيل:.....
٣٤	١٢/٨ النظافة:.....
٣٤	١٣/٨ مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة المنطقة الشرقية عقب انتهاء مدة العقد:
٣٤	١٤/٨ الجزاءات والغرامات:.....
٣٨	٩-الاشتراطات الفنية.....
٣٨	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:
٣٨	٢/٩ اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):.....
٣٨	يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:
٣٩	٣ /٩ اشتراطات التخطيط والبناء:
٣٩	٤ /٩ اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:
٤٠	٥/٩ عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:.....
٤٠	٦/٩ العناصر البنائية:.....
٤٢	٧ /٩ الاشتراطات الإنشائية:.....
٤٣	٨/٩ الاشتراطات الكهربائية:
٤٤	٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:.....
٤٦	١٠- المرفقات
٤٦	١/١٠ نموذج العطاء
٤٨	٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):.....
٥٠	٣/١٠ بطاقة الوصف :
٥٠	(أ) حديقة م١:.....
٥١	(ب) حديقة م٢:.....
٥٢	(ت) حديقة رقم م٢٤:.....
٥٣	٤/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر
٥٤	٥/١٠ إقرار من المستثمر.....
٥٥	٦/١٠ نموذج العقد
٦١	٦/١٠ ملحق دليل إرشادي.....



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

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

مسلسل ل	المستند
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي.
٨	صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
١٢	صورة إثبات العنوان الوطني
١٣	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله من المستثمر حسب النشاط المحدد له (إنشاء وتشغيل وصيانة عدد (٣) حدائق بضاحية الملك فهد بلدية البيضاء بمدينة الدمام).
العقار	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته
الأمانة	مالك الموقع (أمانة المنطقة الشرقية)
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
كود البناء السعودي	مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.
المواصفات القياسية المعتمدة	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرها كل فيما يخصه.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية القرارات الصادرة التنفيذية لها.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)



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

التاريخ	البيان	كيفية تحديد التاريخ
	تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر
	آخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (مراعاة التمديد)
	موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (مراعاة التمديد)
	إعلان نتيجة المناقصة	تحده الأمانة
	موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة
	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المناقصة	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 للمستثمر، 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

١- مقدمة

1- مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير مجموعة حدائق قائمة لـ (إنشاء وتشغيل وصيانة عدد (3) حدائق بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء (حسب البيانات الموضحة بوصف الموقع) على أن يلتزم المستثمر بتطوير وإدارة الموقع وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراجعتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بهذه الفرصة الاستثمارية والاستفادة منها بشكل سليم وفي ذات الوقت يحقق أهداف الأمانة من المشروع.

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عن طريق:
وكالة شؤون الخوصصة – الدمام – شارع الملك عبد العزيز
البريد الإلكتروني: inv@momra.gov.sa

٢- وصف الموقع

٢- وصف الموقع

(أ) حديقة م١ بضاحية الملك فهد	
حديقة عامة وأنشطة متعددة - خدمات مساندة-خدمات تجارية- خدمات ترفيهية.	نوع النشاط
مطعم وكافيتريا، محلات بيع بالتجزئة، نادي رياضي...- غرفة إدارة وبوابات - منطقة تنزه ومسطحات خضراء وجلسات - ممرات مشاه - مسار دراجات - ألعاب أطفال - مناطق ألعاب - مواقف سيارات.	العناصر الاستثمارية المقترحة
المدينة: الدمام	موقع العقار
الحي: ضاحية الملك فهد	
الشارع: شارع الملك سعود	رقم المخطط: ١/٢٩٤
رقم القطعة: م١	
يحدها شارع الملك سعود وعروة بن الزبير	الوصول للموقع
أضغط على الرابط أدناه ليتم نقلك إلى الموقع، أو قم بمسح QR Code:	
https://maps.app.goo.gl/oyN°Xi٢q٦d°vp٣A°A	الوصول للموقع
	
أرض فضاء - الاستعمال المخصص (حديقة)	نوع الموقع
٢٥% من المساحة الاجمالية	نسبة الاستثمار
١٤٥٨٣٠٥٨ م٢	مساحة الأرض
<ul style="list-style-type: none"> ١٠% من إجمالي مساحة الحديقة بحيث لا تقل عن كتلتين خرسانيتين متفرقتين ٥% لكل كتلة خرسانية. المباني الخشبية والصدقية للبيئة وغيرها مسموحة ضمن نسبة مساحة الاستثمار بحيث لا تتجاوز ٥% في حال وجود الكتل الخرسانية و١٥% في حال عدم وجود الكتل الخرسانية. 	نسبة المباني المسموح بها
ترفيهي باشتراطات بناء مشروطة حسب طبيعة المشروع بارتفاع اقصى ٨ م	اشتراطات البناء
٢٠% من طول الضلع	نسبة البناء على الواجهة

ب) حديقة م٢م بضاحية الملك فهد	
نوع النشاط	حديقة عامة وأنشطة متعددة - خدمات مساندة-خدمات تجارية- خدمات ترفيهية.
العناصر الاستثمارية المقترحة	مطعم وكافيتريا، محلات بيع بالتجزئة، نادي رياضي...- غرفة إدارة وبوابات - منطقة تنزه ومسطحات خضراء وجلسات - ممرات مشاه - مسار دراجات - ألعاب أطفال - مناطق ألعاب - مواقف سيارات.
موقع العقار	المدينة: الدمام الحي: ضاحية الملك فهد الشارع: شارع بلال بن رباح رقم المخطط: ١/٢٩٤ رقم القطعة: م٢م
الوصول للموقع	يحدّها شارع بلال بن رباح وشارع سليمان بن ثمامة أضغط على الرابط أدناه ليتم نقلك إلى الموقع، أو قم بمسح QR Code https://maps.app.goo.gl/GBWGiNExSsCbaRC٣V 
نوع الموقع	أرض فضاء - الاستعمال المخصص (حديقة)
نسبة الاستثمار	٢٥% من المساحة الاجمالية
مساحة الأرض	٢م١٧٤٠٦,١
نسبة المباني المسموح بها	<ul style="list-style-type: none"> ١٠% من إجمالي مساحة الحديقة بحيث لا تقل عن كتلتين خرسانيتين متفرقتين ٥% لكل كتلة خرسانية. المباني الخشبية والصدقية للبيئة وغيرها مسموحة ضمن نسبة مساحة الاستثمار بحيث لا تتجاوز ٥% في حال وجود الكتل الخرسانية و١٥% في حال عدم وجود الكتل الخرسانية.
اشتراطات البناء	ترفيهي باشتراطات بناء مشروطة حسب طبيعة المشروع بارتفاع اقصى ٨ م
نسبة البناء على الواجهة	٢٠% من طول الضلع

ت) حديقة ٢٤م بضاحية الملك فهد	
نوع النشاط	حديقة عامة وأنشطة متعددة - خدمات مساندة-خدمات تجارية- خدمات ترفيهية.
العناصر الاستثمارية المقترحة	مطعم وكافيتريا، محلات بيع بالتجزئة، نادي رياضي...- غرفة إدارة وبوابات - منطقة تنزه ومساحات خضراء وجلسات - ممرات مشاة - مسار دراجات - ألعاب أطفال - مناطق ألعاب - مواقف سيارات. المدينة: الدمام
موقع العقار	الحي: ضاحية الملك فهد الشارع: شارع مالك بن عمر السلمي
رقم المخطط: ١/٢٩٤	رقم القطعة: ٢٤م
الوصول للموقع	يحدّها شارع مالك بن عمر السلمي وشارع شرجيل بن أوس أضغظ على الرابط أدناه ليتمّ نقلك إلى الموقع، أو قم بمسح QR Code: https://maps.app.goo.g/ZUANVMJAGWrzrZ91 
نوع الموقع	أرض فضاء - الاستعمال المخصص (حديقة)
نسبة الاستثمار	٢٥% من المساحة الاجمالية
مساحة الأرض	٧٦٥٠ م٢
نسبة المباني المسموح بها	<ul style="list-style-type: none"> ١٠% من إجمالي مساحة الحديقة بحيث لا تقل عن كتلتين خرسانيتين متفرقتين ٥% لكل كتلة خرسانية. المباني الخشبية والصديقة للبيئة وغيرها مسموحة ضمن نسبة مساحة الاستثمار بحيث لا تتجاوز ٥% في حال وجود الكتل الخرسانية و١٥% في حال عدم وجود الكتل الخرسانية.
اشتراطات البناء	ترفيهي باشتراطات بناء مشروطة حسب طبيعة المشروع بارتفاع اقصى ٨ م
نسبة البناء على الواجهة	٢٠% من طول الضلع

يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وكود البناء والاشتراطات يتم التقييد بالاشتراطات والأنظمة البلدية.

الخدمات بالموقع:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع واشتراطات كود البناء السعودي وجميع الأنظمة واللوائح ذات الصلة
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١/ ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه والاطعمة وتنظيم المؤتمرات التقدم في هذه المنافسة. ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي. ٢ / ١ / ٣

٢ / ٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. ٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، 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 ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص

٥ / ٣ تقديم العطاء:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

مع الالتزام بالآتي:

- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.
- يقدم العطاء المالي داخل مظروف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣/١ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:
- ٣/١/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
 - ٣/١/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
 - ٣/١/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣/٧ سرية العطاء:

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.

٣/٨ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ 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 جازئ الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

٣/٩ الضمان:

- ٣/٩/١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الإيجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، 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 أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- ٣/٩/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥% من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/١٠-موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري للسنة الأولى وتوقيع العقد.

٣/١١-مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ٣ / ١١ / ١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
 - ٣ / ١١ / ٢ توكيل رسمي موثقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
 - ٣ / ١١ / ٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
 - ٣ / ١١ / ٤ صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
 - ٣ / ١١ / ٥ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
 - ٣ / ١١ / ٦ صورة من شهادة الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق أو في مجال السياحة والترفيه.
 - ٣ / ١١ / ٧ أصل خطاب الضمان البنكي على أن يكون من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء، ويكون قابل للتمديد وبقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة العطاء المقدم، وأن يكون ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المضاريف (طبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣) ويستبعد العرض المخالف بما ورد أعلاه، ولا يحق لمقدم العطاء المخالف في تلك الحالة الاعتراض على الاستبعاد.
 - ٣ / ١١ / ٨ صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
 - ٣ / ١١ / ٩ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
 - ٣ / ١١ / ١٠ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
 - ٣ / ١١ / ١١ صورة إثبات العنوان الوطني.
 - ٣ / ١١ / ١٢ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
 - ٣ / ١١ / ١٣ بيان بالمشاريع المنفذة في إدارة وتشغيل المشروعات المماثلة.
 - ٣ / ١١ / ١٤ الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.
 - ٣ / ١١ / ١٥ التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة وتطوير المشروع.

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الإدارة العامة للاستثمار التجاري بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات، في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية. ويمكن للمستثمر تقديم استفساره إلكترونياً من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص

٤/٣ معاينة العقار:

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

0- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

0- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

0 / 1 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المنافسة قبل موعد فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

0 / 2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع المتقدمين بالتأجيل خطياً.

0 / 3 تعديل العطاء:

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

0 / 4 حضور جلسة فتح المظاريف:

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

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 1 الترسية والتعاقد:

- 1 / 1 / 1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- 2 / 1 / 1 في حال تأخر المستثمر عن مراجعة الأمانة لإكمال إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية للأمانة في هذه الحالة مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة معالي وزير البلديات والإسكان ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول أو إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- 3 / 1 / 1 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 4 / 1 / 1 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق من قبل الأمانة تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- 0 / 1 / 1 يجوز للجنة الاستثمار التفاوض مع أصحاب أعلى العروض إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات أو تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.

2 / 1 تسليم الموقع:

- 1 / 2 / 1 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 / 1 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

جدول عناصر التقييم الفني

م	معايير التقييم	العناصر الفرعية	الدرجات	التقييم
١	خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية. (٤٠ درجة)	١- خبرة المستثمر (١٢ درجة)		
		١-١ عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر.	٤	
		٢-١ القيمة المالية للمشاريع التي نفذها المستثمر.	٤	
		٣-١ قائمة بالمشاريع المشابهة التي قام بها.	٤	
		٢- القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة)		
		١-٢ رأس المال للشركة.	٥	
		٢-٢ نسبة السيولة للسنة المالية الحالية.	٥	
		٣-٢ نسبة الربحية للسنة الحالية.	٥	
		٤-٢ نسبة المديونية للسنة الحالية.	٥	
		٣- أهلية المستثمر (٨ درجات):		
		١-٣ مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٢-٣ حجم المتأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة/البلدية.	٢	
		٣-٣ عدد مرات التنازل للغير عن أعمال سابقة.	٢	
		٤-٣ المساهمات المجتمعية.	٢	
٢	المعايير الفنية. (١٠٠ درجة)	١-١ تحليل الموقع.	٢٠	
		٢-١ مراعاة المتطلبات البيئية للموقع وعكسها على التصميم.	٣٠	
		٣-١ الابتكار في التصميم وإيجاد طول تناسب البيئة المناخية للمدينة.	٢٥	
		٤-١ خطط الأمن والصيانة ونظافة الحديقة.	٢٥	
٣	خطة المشروع. (١٥ درجة)	١- الجهاز الإداري والفني للمشروع.	٥	
		٢- خبرة الشركة المسند إليها تنفيذ المشروع.	٥	
		٣- مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة التجهيز والإنشاء المرتبطة بفترة السماح.	٥	
٤	خطة التشييد والتشغيل والصيانة. (٢٠ درجة)	١- الشركة المسند إليها مهام النظافة وإدارة المرافق.	١٠	
		٢- خطة الإطال والتجديد للمعدات والأجهزة	١٠	

ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً فنياً إذا حصل على (٧٠%) من إجمالي الدرجات أعلاه.

٧- الاشتراطات العامة



٧- الاشتراطات العامة

١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق والبلدية الفرعية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.

٤/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز تعديل النشاط الاستثماري في الحديقة بما لا يخل بوظيفتها الأساسية في الحيز العمراني التي تقع فيه كما لا يجوز استخدام الحديقة لغير الأنشطة الاستثمارية التي خصت من أجلها في إعلان المنافسة العامة وبالنسب المقررة نظاماً سواء النسبة الاستثمارية أو نسبة البناء وفقاً لما ورد بكراسة الشروط والمواصفات، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط الاستثماري بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط ولا يخل بوظيفة الحديقة الأساسية، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن يكون أي تغيير متوافق ما ورد بضوابط تعديل استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خص من أجله الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ١٠١٢٢٤/٢٠١٠٤٣٠٠١ وتاريخ ٢٢/٠٢/١٤٤٣هـ.

٥/٧ التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر 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 المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٦/٧ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة والمؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان.
- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

على المستثمر والمقاول الالتزام بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه لنا بنعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ

٧ /٧ 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:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفرة على المقاول.

٨/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

٩ /٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١ /٩ /٧ للأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢ /٩ /٧ يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات النهائية للتطوير للاعتماد من البلدية والإدارة العامة للحدائق من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٣ /٩ /٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ /٩ /٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق والبلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٥ /٩ /٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء والتجهيز للمشروع بإشعار الأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٩/٧ يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (As built) والشروط والمواصفات للبلدية ونسخة للإدارة العامة للحدائق.

١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١/١٠/٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي 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 ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ. كونا قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها.

٢/١٠/٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي كل (٥) خمس سنوات وبنسبة (٥%) من الإيجار السنوي بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد ويتم احتساب الزيادة على قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.

١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١١/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقه الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٤/١١/٧ يكون المستثمر مسؤولاً 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 باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٥/١١/٧ 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 ١٠/ب/٥/٢/د ف في ١٤١٠/٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

يجب للأمانة بعد انهاء او انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار

ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فلأمانة ممثلة في الإدارة العامة للحدائق حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ويتم التعامل مع العقد فيما يخص التمديد بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ و تاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ في حال مالم يصدر خلاف ذلك.

١٤/٧ ضريبة القيمة المضافة:

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

١٥ /٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٥ / ٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣ / ١٥ / ٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٤ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ١٤٤١/٦/٢٩ والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (١٤٤١/١٢/٢٢).
- ٥ / ١٥ / ٧ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) وتاريخ ١٤٤٣/٠٣/١٢ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- ٦ / ١٥ / ٧ الاشتراطات البلدية للأنشطة بالمشروع (المطاعم والمطابخ وما في حكمها) وكافة الأنشطة المزمع إقامتها في المشروع.

٨- الاشتراطات الخاصة

٨-الاشتراطات الخاصة

مقدمة:

حظيت برامج ومشاريع التنمية الحضرية المستدامة في مناطق ومدن المملكة بكافة سبل الدعم من لدن القيادة الرشيدة الأمر الذي أسهم في رفع مستوى جودة الخدمات المقدمة للمواطنين والمقيمين.

ومن بين هذه المشاريع تأتي مشاريع الاستثمار وهي نوع من أنواع الشراكة مع القطاع الخاص وخصوصاً مع اتجاه المملكة نحو الخصخصة ونظام الاقتصاد الحر وإعطاء الدور الأساسي للقطاع الخاص في الحياة الاقتصادية والتي تعتبر إحدى أهداف رؤية المملكة ٢٠٣٠م.

وضرورة تطبيق آليات جديدة لتنشيط استثمارات القطاع الخاص كاستراتيجية لزيادة الكفاءة من ناحية ودعم وتنمية القطاع الخاص من ناحية أخرى، فهذه العقود تهدف إلى إقامة مشروعات ومرافق جديدة تؤدي إلى خلق قاعدة خدمية جديدة يتم من خلالها نقل التكنولوجيا الحديثة فالمستثمر الذي يقوم بتطوير وتأهيل المرفق وتولى الجهة أعمال التشغيل والصيانة وبالتالي تستفيد الجهة الحكومية من القطاع الخاص في تقديم الخدمة العامة مما ينعكس ذلك على رفع كفاءة الخدمات المقدمة والمحافظة على الأصول البلدية ودعم ميزانية الدولة من خلال الإيرادات وتخفيض التكاليف ضمن أهداف الانفاق.

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون عاماً) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (١٠%) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء وتجهيز المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

استثمار مجموعة حدائق في ضاحية الملك فهد حسب الفكرة التصميمية لأعمال التطوير التي سيقوم بها المستثمر واعتمادها من أمانة المنطقة الشرقية. على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار ٢٥% من إجمالي مساحة الحديقة والا تتعدى نسبة البناء ١٠% من المساحة الاجمالية من الحديقة بحيث لا تقل عن كتلتين خرسانيتين متفرقتين ٥% لكل كتلة خرسانية. المباني الخشبية والصديقة للبيئة وغيرها مسموحة ضمن نسبة مساحة الاستثمار بحيث لا تتجاوز ٥% في حال وجود الكتل الخرسانية و١٥% في حال عدم وجود الكتل الخرسانية. والا تتعدى نسبة البناء على واجهة الحدائق المطلية على شوارع تجارية ٢٠% من المساحة المخصصة للبناء والمقدرة بـ ١٠% من مساحة كامل الحديقة كما أن المباني الخشبية والصديقة للبيئة وغيرها مسموحة وليست ضمن نسبة الكتل الخرسانية. وألا يتجاوز عدد الأدوار للمباني عن دور واحد بما لا يتجاوز ٨ م.

٤/٨ 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 أخذ 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 كرامة.

٥/٨ اللوحات الإعلانية الداخلية:

يحق للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة على 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 (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ والمبلغه لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٥٤٦٧/١ وتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ. كما يلتزم المستثمر بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٧٩٦١٢٤/١) وتاريخ ٢٦/١٠/١٤٤٥هـ بشأن معايير تحديد رسوم اللوحات الإعلانية.

٦/٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة الإدارة العامة للدائق عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها.

٧/٨ التزامات عامة:

- في مقابل حصول المستأجر على الإيرادات سواء من الأنشطة القائمة المذكورة أو من الأنشطة التي يمكن اضافتها وتوافق عليها أمانة المنطقة الشرقية فيلتزم المستأجر في مقابل ذلك وتحت مسؤوليته وعلى نفقته بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظامية المرتبطة بأعمال الإدارة والنظافة والامن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاما كاملا خلال مدة عقد الأيجار وهي (أعمال الإدارة - 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.
- على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- 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.
- 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.
- تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام.
- يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغير والتعديل حيث انه من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.
- يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة اللازمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى الأمانة بكامل حالته التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطا وثيقا بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتجديد وتطوير العناصر التي تستدعى ذلك.
- يلتزم المستثمر بتوفير حراس أمن (أو يتعاقد مع شركة حراسة) ومراقبين جمهور وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع وزيادة عددهم في أيام المواسم والأعياد.

- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة المنطقة الشرقية في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- 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 للمحلات.
- 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 البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعايير ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة المنطقة الشرقية 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.
- 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 جزءاً لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر إزالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل الأمانة وليس للمستثمر الحق في مطالبة الأمانة 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.
- لا يجوز للمستثمر فرض رسوم على الدخول للحديقة.

٨/٨ مواقف السيارات:

- يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات تكون مناسبة ومتوافقة مع طبيعة المكان والأنشطة الاستثمارية المتواجدة بالحديقة.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي الحديقة.
- تخصيص مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 0% من المواقف العامة وبعده أدنى موقفين على أن تكون قريبة من المداخل مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الأشخاص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٩/٨ مرحلة التأهيل للحديقة:

- في حال رغبة المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع والتأهيل يشمل:
- عمل إحلال وتجديد للأعمدة الإنارة ولوحات التحكم.
- عمل إحلال وتجديد ألعاب الأطفال.
- 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 وصالات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (مرة كل ٣ سنوات كحد أقصى).

٨/١٠ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلدية والشؤون القروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات أو المجمعات التجارية والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

٨/١١ الصيانة والتشغيل:

على المستثمر الالتزام بالصيانة المستمرة لجميع ما يتم إضافته من عناصر أو مباني وتزويد الأمانة بتقرير عند إضافة أي عناصر من قبل المستثمر.

٨/١٢ النظافة:

١. يلتزم المستثمر بأعمال النظافة اللازمة للموقع بعد اخذ موافقة الأمانة.
٢. توفير عدد من الحاويات الصغيرة يتم توزيعها على مرافق المشروع.
٣. أن يلتزم المستثمر بالمحافظة على نظافة دورات المياه.
٤. يلتزم المستثمر على أن يرتدي جميع العاملين داخل الحديقة زي موحد نظيف وقت العمل ويجب أن يحصل جميع العاملين على شهادة صحية.

٨/١٣ مرحلة تسليم الموقع إلى أمانة المنطقة الشرقية عقب انتهاء مدة العقد:

يلتزم المستثمر بتسليم الموقع بكامل حالته التشغيلية إلى الأمانة والرفع إليها قبل انتهاء العقد بمدة لا تقل عن ٦٠ يوم حتى يتم توجيه الإدارة المختصة باستلام الموقع على أن يتم رفع تقرير من الإدارة المختصة عن حالة الموقع ويتم توجيه المستثمر بضروه تلافى الملاحظات الواردة في التقرير والرفع للأمانة للتأكد من إنهاء الملاحظات المطلوبة من ثم توقيع محضر الاستلام.

٨/١٤ الجزاءات والغرامات:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤمر رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦/٢٠٤٣٠٠٠٠ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة. وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة إضافة لما جاء بالجدول التالي:

بيان الغرامات

ت	المخالفة أو الملاحظة	الغرامة الفورية (ريال)
١	إغلاق المنتزه أمام الزوار بدون إذن مسبق أو عدم تشغيل الموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
٢	إقامة الحفلات في الحدائق بدون إذن مسبق	٥٠٠ / يوم
٣	فتح المنتزه أو المنتزه للزوار في الأوقات الغير مسموح بها أو عدم الالتزام بالمواعيد التي حددتها الأمانة	١٠٠ / يوم
٤	السماح بدخول فئات إلى المنتزه من غير المسموح دخولهم أثناء الزيارة	١٠٠ / يوم
٥	مخالفة الشروط الصحية أو عدم وجود شهادات صحية لعمال البوفيه	٥٠٠ / يوم
٦	وجود مشروبات أو مأكولات في البوفيه تالفة وغير صالحة للاستخدام الآدمي أو انتهاء مدة الصلاحية	٥٠٠ / يوم
٧	ثبوت المعاملة السيئة للجمهور من أحد منسوبي المقاول	١٠٠٠ / يوم
٨	عدم توفر أو إصلاح أو تغيير طفافية الحريق الواحدة	١٠٠ / يوم
٩	عدم تطبيق وسائل السلامة بالموقع	١٠٠٠ / يوم
١٠	أوامر العمل (بلاغات مركز طوارئ الأمانة ٩٤٠) عدم تنفيذ الأمر (خطير) بحد أقصى ٤ ساعات عدم تنفيذ الأمر (طارئ) بحد أقصى ٦ ساعات عدم تنفيذ الأمر (عادي) بحد أقصى ٢٤ ساعة	٢٠٠٠ / يوم
١١	عدم توفر فرقة طوارئ في المشروع	٣٠٠٠ / يوم
١٢	عدم تنظيف مبنى دورات المياه أو ترك المخلفات بها	٣٠٠٠ / يوم
١٣	عدم صيانة العناصر التي تمت إضافتها من قبل المستثمر	٣٠٠٠ / يوم
١٤	عدم عمل كاميرات نظام الأمن	١٠٠٠ / يوم
١٥	عدم وجود حارس أمن	١٠٠٠ / يوم
١٦	عدم إزالة المخلفات الناتجة عن أعمال الصيانة أو عدم نظافة المنتزه الواحدة من مخلفات الزوار وعدم ترحيل المخلفات	١٠٠٠ / يوم
١٧	عدم منع الزوار لاستخدام الشيشة أو الشوي بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٨	عدم منع البسطات أو الباعة المتجولين بالموقع الواحد	٥٠٠ / يوم
١٩	عدم إصلاح أو تغيير حاويات أو أوعية أو سلال جمع النفايات للموقع الواحد	١٠٠ / يوم
٢٠	وضع بوفيه بدون موافقة مسبقة من الأمانة أو بيع مأكولات أو مشروبات بدون تصريح من الأمانة	٥٠٠٠ / يوم
٢١	استغلال أحد مباني المنتزه كسكن أو تواجد لأي من جهاز المقاول بدون موافقة الأمانة	١٠٠٠ / يوم
٢٢	عدم الاهتمام بالنظافة العامة لكل موقع	١٠٠٠ / يوم

٢٣	التأخير في أعمال المشروع عن كل موقع حسب البرامج الزمنية المعتمدة	٥٠٠ / يوم
٢٤	عدم تشغيل النافورة أو الشلال الواحد خلال المواعيد المحددة للتشغيل بدون سبب	٥٠٠ / يوم
٢٥	عدم تشغيل مبنى دورة المياه	٥٠٠ / يوم
٢٦	إغلاق مبنى دورة المياه بدون إذن مسبق	١٠٠٠ / يوم



٩- الاشتراطات الفنية

٩-الاشتراطات الفنية

١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٢/٩ اعتماد التصميم الابتدائي (للعناصر التي يتم اقتراحها بعد موافقة الأمانة عليها):

١ / ٢ / ٩ 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 الإدارة العامة للحدائق على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- مخطط الموقع العام موضح به العناصر والأنشطة المقترحة.
- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالمباني المقترحة وملحقاتها.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي).
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان بمساحات ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.

يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

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

٢ / ٢ / ٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي ... إلخ).

- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع).
- 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).
- 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).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٣ /٩ اشتراطات التخطيط والبناء:

١. يجب ترك ارتداد بعرض ٣,٥ متر (ثلاثة أمتار ونصف) من الشارع الفرعي تخصص كمواقف لسيارات وإيئات المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تجلب أو تشتري المزروعات.
 ٢. يجب توفير مخزن مغلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشترط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعي بعيدا عن الجوار.
 ٣. يجب توفير غرفة حارس الأمن.
 ٤. يجب توفير نظام أمني مزود بكاميرات المراقبة للحديقة.
- يجب توفير عدد مناسب من دورات المياه بناءً على مساحة الحديقة مع مراعاة ذوي الإعاقة.

٤ /٩ اشتراطات زراعة الشتلات والنباتات:

- في حال رغبة المستثمر بإعادة تأهيل الحديقة وإضافة بعض المزروعات يجب أن يلتزم بألا تقل نسبة مساحة المزروعات في الموقع عن ٢٠٪ وذلك بإتباع ما يلي:
١. 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.
 ٢. أن تكون الشتلات من الأنواع والأصناف ذات الإنتاجية الجيدة وملائمة للظروف البيئية المحيطة بها.
 ٣. استبعاد البادرات الضعيفة والشاذة عند إجراء عملية التفريد.
 ٤. تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.
 ٥. التقيد بعدم زراعة الأنواع الممنوع زراعتها مع الالتزام بزراعة الأنواع المناسبة لبيئة المنطقة التي يوجد بها الحديقة.
 ٦. التقيد بتعليمات الحجر الزراعي فيما يتعلق باستيراد البذور أو الشتلات أو توزيعها وأن تكون ضمن المسموح باستيرادها مع التقيد بجميع الأنظمة الصادرة من وزارة الزراعة.
 ٧. وضع ملصق صغير على جميع الشتلات بالحديقة يبين فيه الاسم والنوع والصنف والمصدر وتاريخ الزراعة.
 ٨. اتخاذ التدابير والاحتياطات اللازمة لحماية الشتلات من الآفات الزراعية.
 ٩. 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.

0/9 عناصر تصميم وتنسيق الحديقة:

العناصر النباتية: ١ / ٥ / ٩

- 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.

١/٩ العناصر البنائية:

ممرات المشاة:

- يجب أن يوجد في الحديقة عدد من الممرات أو المشايات التي تربط مداخل الحديقة وأجزائها وتوصل إلى الأماكن المختلفة فيها. يجب أن يراعى في الممرات ما يلي:
- ١. يتراوح ميل ممرات وطرق المشاة بين ١- ١,٥% في اتجاه طولي أو عرضي.
- ٢. أقصى ميل مسموح به في حالة عدم استخدام (مقابض السلالم) الدرابزين Handrail ٨%، وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميول حتى ١٥% لمسافات قصيرة.
- ٣. يجب ألا يقل عرض الممرات عن ٦٠سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
- ٤. يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تميل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
- ٥. يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور وممرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متتابعات بصرية متنوعة وممتعة.
- ٦. أن تتناسب المواد المستخدمة في أرضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.
- ٧. تزيين الممرات بالإضاءة التجميلية متنوعة واضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.

- المقاعد وأماكن الجلوس:
- (١) يجب أن يتوافر في الحديقة أماكن جلوس في أماكن بارزة وتكون مطلية على مناظر أساسية في الحديقة، وأن تكون الطرق المؤدية إليها مرصوفة حسب التصميم المعتمد.
 - (٢) تجنب وضع أماكن الجلوس على المسطحات الخضراء لرطوبتها المستمرة.
 - (٣) يجب ألا تعترض أماكن الجلوس انسيابية الحركة في الممرات الرئيسية.
 - (٤) يجب حماية أماكن الجلوس من أشعة الشمس واستخدام مواد تتلاءم مع الظروف المناخية.
 - (٥) يمكن إقامة مقاعد حجرية أو خشبية أو WPC على أن يتم اختيار الأنواع والأشكال واعتمادها من قبل الإدارة العامة للحدائق.

– المظلات (البرجولات) والأقواس:

١. 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.
٢. 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:
 ١. توفير إضاءة كافية عند تقاطعات ممرات المشاة.
 ٢. تركيز الإضاءة على التكوينات المتميزة والجذابة والعلامات الإرشادية.
 ٣. إزالة جميع مصادر الانعكاس والإبهار الضوئي.
 ٤. تتناسب وتتلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

– عناصر مائية (المسطحات المائية):

- (١) يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقيات في تحقيق التنسيق.
- (٢) في حالة وجود برك أو بحيرات صناعية يراعى ألا يكون الماء عميقاً لحماية الأطفال من الغرق، ويفضل عمل سياج حماية بارتفاع لا يقل عن ٥٠ سم على أن يتم عمل أفكار تصميمية لشكل ونوع السياج واعتماده من الإدارة العامة للحدائق ويمكن أن تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسبها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدها ببعض أنواع الأسماك الملونة.
- (٣) يمكن عمل شلالات صخرية مرتفعة في الحديقة.

(٤) 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:

(١) يجب مراعاة عامل السلامة أثناء التصميم والتنفيذ.
(٢) 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 البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

– الكراسي والجلسات:

(١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة جميع الجلسات والكراسي بجميع أنواعها بصفة دورية واستبدال جميع الأجزاء التالفة في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر بحيث تكون بشكل جيد بصفة دائمة وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
(٢) يجب على المستثمر القيام بأعمال إزالة الكتابات العشوائية من على الجلسات والكراسي باستخدام المواد الكيماوية المناسبة أو إعادة دهانها وذلك في التالفة في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر.
(٣) على المستثمر القيام بدهان جميع الجلسات الحديدية أو الخشبية مرة كل عام خلال العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر.

– المظلات:

(١) في حال تمت إضافتها من قبل المستثمر يجب عليه القيام بأعمال نظافة وغسيل جميع المظلات بجميع أنواعها بشكل دوري (مرة كل شهر على الأقل) بكل موقع من مواقع المشروع أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد.
(٢) على المستثمر القيام بدهان جميع المظلات مرة كل ٦ شهور خلال مدة العقد أو إذا دعت الحاجة للدهان بخلاف ذلك.

– سلال المهملات:

(١) يجب على المستثمر القيام بأعمال نظافة وغسيل جميع سلال المهملات بجميع أنواعها بصفة دائمة بكل موقع من مواقع الحديقة أو كلما دعت الحاجة وتغيير جميع ما يلزم لصيانتها حتى تكون بشكل جيد وصالحة للاستخدام خلال كامل مدة العقد مع توفير أكياس النفايات بشكل يومي.

٩/ ٧ الاشتراطات الإنشائية:

١ / ٧ / ٩ 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.
٢ / ٧ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها. ٣ / ٧ / ٩
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها. ٤ / ٧ / ٩
- 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 (٨١٨٦) وتاريخ ٢١/٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC٣٠٠). ٥ / ٧ / ٩
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسوحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...إلخ. ٦ / ٧ / ٩
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية. ٧ / ٧ / ٩
- 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. ٨ / ٧ / ٩
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب. ٩ / ٧ / ٩
- 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. ١٠ / ٧ / ٩
- 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 الإدارة المختصة بالأمانة. ١١ / ٧ / ٩
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية. ١٢ / ٧ / ٩

٨/٩ الاشتراطات الكهربائية:

- الأخذ بالموصفات القياسية السعودية في التوصيلات الكهربائية في جميع مناطق الحديقة من مناطق جلوس ومنطقة البحيرة والنافورة والتأكد من إتباع المواصفات الخاصة بالعزل التام والحماية من التعرض المرتادين لأي مخاطر. ١ / ٨ / ٩
- 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. ٢ / ٨ / ٩
- يتم تأريض أساسات المبنى. ٣ / ٨ / ٩

أن تكون المعدات والأجهزة الكهربائية من الأنواع المعتمدة، والمأمونة الاستخدام ومطابقة للمواصفات العالمية.	٤ / ٨ / ٩
يراعى توفير التوصيلات الأرضية للأجهزة، والتركيبات والدوائر الكهربائية طبقاً للمواصفات القياسية السعودية.	٥ / ٨ / ٩
توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.	٦ / ٨ / ٩
يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (١٠٠٠) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.	٧ / ٨ / ٩
يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء اللازم لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.	٨ / ٨ / ٩

٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني، وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠- المرفقات

١٠- المرفقات

١/١٠ نموذج العطاء

١/١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ٢٠٢٤م الخاصة بـ(إنشاء وتشغيل وصيانة عدد (٣) حدائق بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء).
معالي امين المنطقة الشرقية
حفظه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ... / / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم بـ(إنشاء وتشغيل وصيانة عدد (٣) حدائق بضاحية الملك فهد محافظة البيضاء)، 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 لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		إيجار المتر المربع ريال / سنة
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة	

* الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة ٢٥% من قيمة العطاء السنوي (سارياً وغير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر									
رقم بطاقة الأحوال									
صادرة من									
هاتف									
ص.ب									
العنوان الوطني:									
البريد الإلكتروني									

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
بتاريخ		صادرة من
		نوع النشاط
جوال	فاكس	هاتف
الرمز		ص.ب
		العنوان الوطني
		البريد الإلكتروني

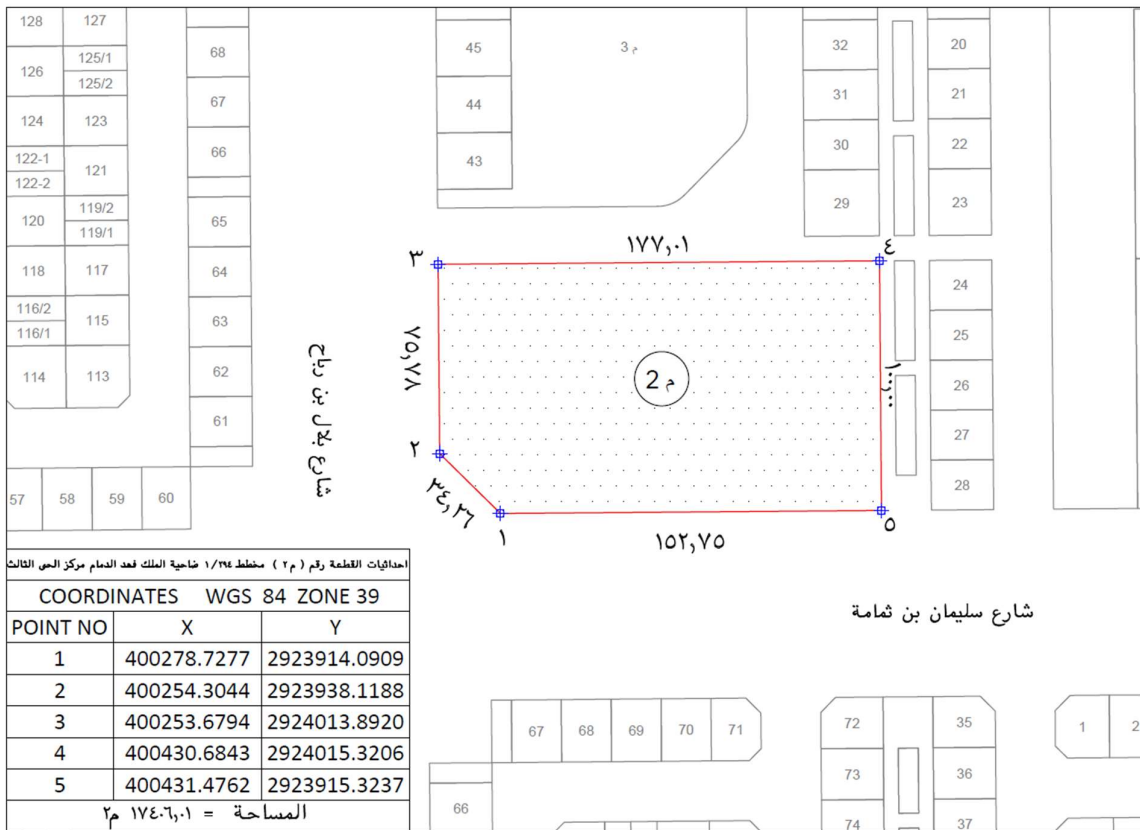
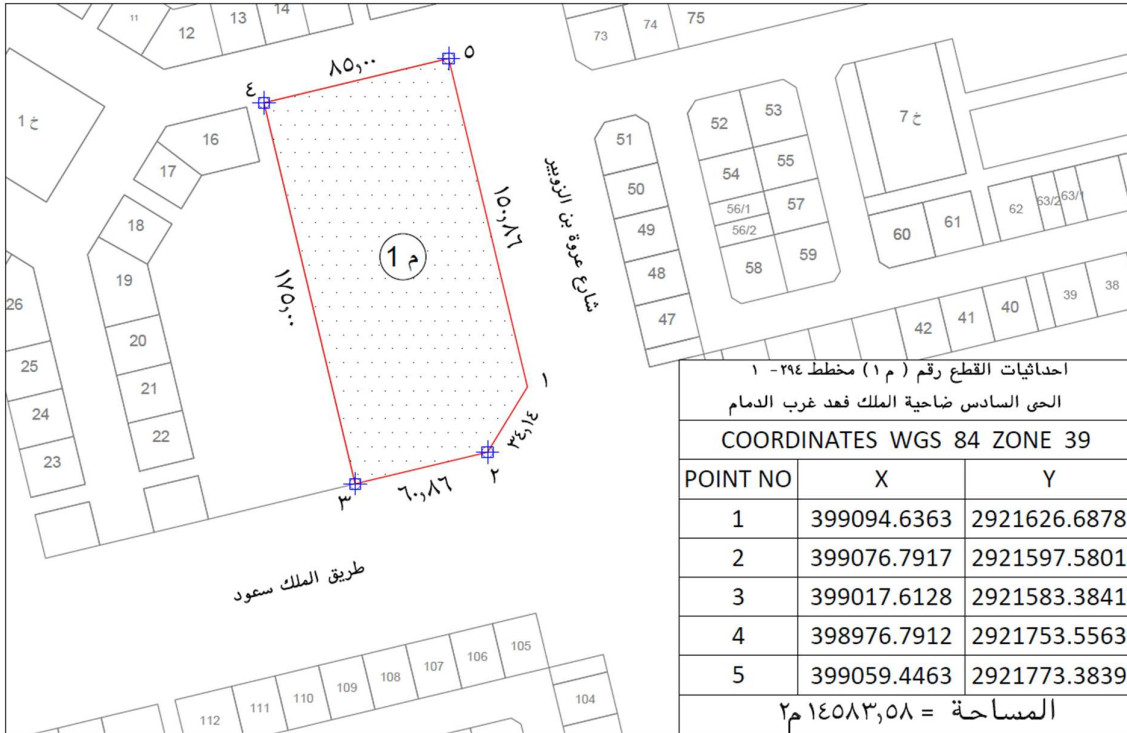
العنوان:

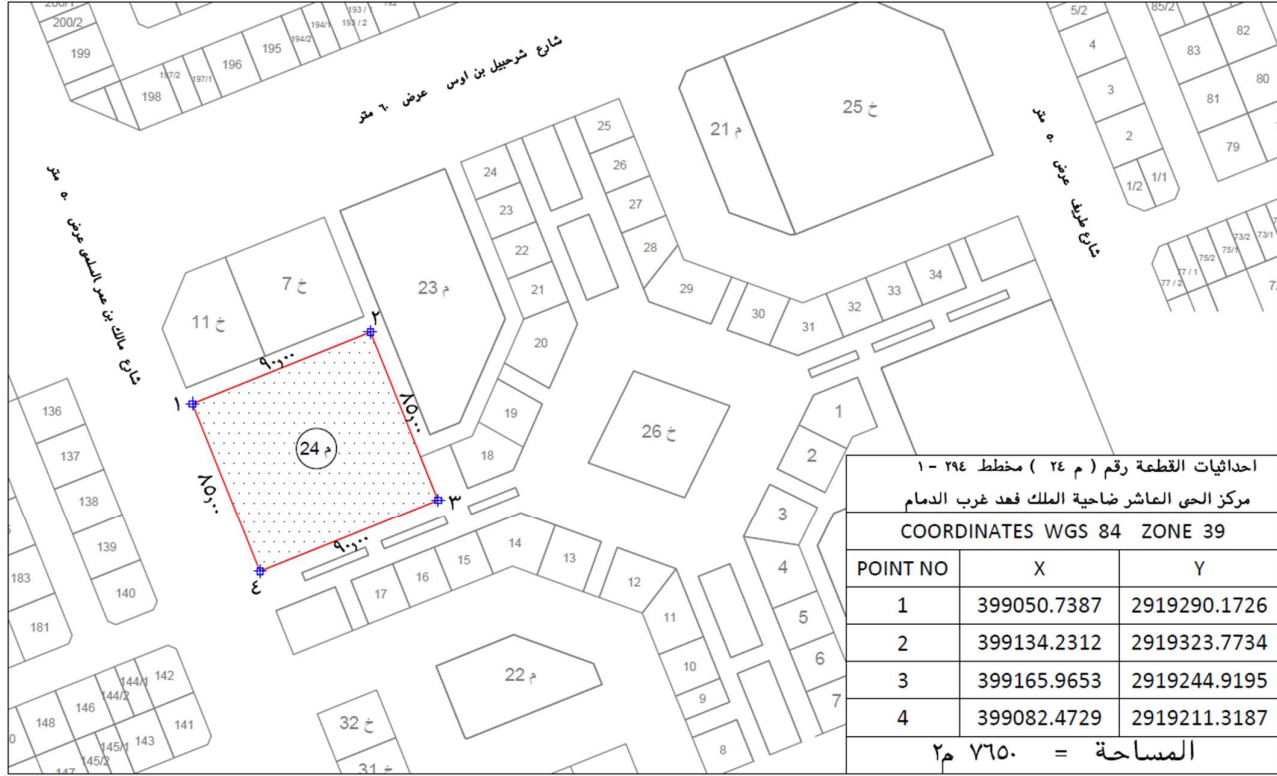
التوقيع

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع):





أ- بطاقة وصف حديقة عامة و ترفيهية :
٣/١٠ بطاقة الوصف :
(أ) حديقة م:١:

أ- بطاقة وصف حديقة عامة وأنشطة تجارية وترفيهية متعددة على قطعة رقم (١م) مخطط (٢٩٤/١)

صور الموقع



المكونات الرئيسية



بيانات الموقع



مساحة الموقع (٢م)
للوصول للموقع

(ب) حديقة م ٢:

ب-بطاقة وصف حديقة عامة وأنشطة تجارية وترفيهية
متعددة على قطعة رقم (٢م) مخطط (٢٩٤/١)

صور الموقع



المكونات الرئيسية



بيانات الموقع



مساحة الموقع
(٢م)
للوصول للموقع

(ت) حديقة رقم ٢٤م:

ت-بطاقة وصف حديقة عامة وأنشطة تجارية وترفيهية
متعددة على قطعة رقم (٢٤م) مخطط (٢٩٤/١)

صور الموقع



المكونات الرئيسية



بيانات الموقع



للوصول للموقع

٤/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر

محضر تسليم عقار						
<p>موقع العقار ووصفه: رقم المخطط: اسم المستأجر: رقم العقار:</p>						
حدود العقار:						
الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب المسك	بطول	حسب المخطط	يطول
من الشمال						
من الشرق						
من الجنوب						
من الغرب						
مساحة العقار (م ^٢) () .						
<p>إقرار</p> <p>حيث أجزت أمانة على العقار الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط بموجب عقد الإيجار المبرم معها. عليه أقر أنا / نحن الموقع أدناه بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم / تاريخ / / ١٤ هـ بعد أن قمت بمعاينته معاينته تامة نافية للجهالة شرعا وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.</p>						
<p>المستأجر: الاسم: التوقيع: الختم</p>			<p>ممثل الأمانة/البلدية: مساح الإدارة: مساح البلدية: اعتماد رئيس البلدية: الختم</p>			

0/10 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:
 - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، والتعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ.
 - ب) لائحة الجزاءات والمخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقواعد التنفيذية لها، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - ج) الشروط والمواصفات الفنية لتنفيذ مشاريع التشجير الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 - د) شروط ومواصفات إنشاء ملاعب الأطفال الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
 - هـ) لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال بالحدائق العامة وفي مدن ملاهي وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٠/ب/و/٢/د ف) وتاريخ ١٤١٠/٠٤/٢٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - و) كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بكافة الأنشطة المزمع إقامتها في الحدائق محل المنافسة.

3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

الختم

التوقيع

1/1٠ نموذج العقد

رقم العقد.....
تاريخ العقد.....

عقد تأجير

إنه في يوم.....الموافق...../...../.....تم الاتفاق بين كل من:
(١) الطرف الأول: أمانة ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة

ومقرها.....العنوان.....
هاتف.....فاكس.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز البريدي.....
البريد الإلكتروني.....

(٢) الطرف الثاني:

سجل تجاري رقم.....صادر من.....بتاريخ...../...../.....
ويمثلها في التوقيع على هذا العقد.....بصفته.....

وينوب عنه في التوقيع.....بالتفويض رقم.....طرف ثاني
العنوان.....

هاتف.....فاكس.....

ص.ب.....المدينة.....الرمز البريدي.....
البريد الإلكتروني.....

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المناقصة رقم (.....) لعام ١٤هـ
وبناءً على الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ // ١٤هـ
القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح بياناته أدناه فقد
اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:

المادة : تعريف لمفردات العقد:

الأول

١

- العقار : هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة/البلدية والموضح
موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.
المشروع : هو النشاط المراد إنشائه وتشغيله وصيانتها من قبل
المستثمر على الموقع المحددة بياناته في العقد.
الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع
من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم
الخدمات الأساسية للمشروع.
فترة التجهيز والإنشاء : هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز
والإنشاء وتعادل ٥% من مدة العقد.
الكراسة : هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة
المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة
والتي اطلع عليها المستثمر.

المادة : وثائق العقد الثانية

الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلالاً بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات وهي:

- 1- كراسة الشروط والمواصفات.
- 2- نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
- 3- المخططات المعتمدة من الأمانة.
- 4- خطاب قبول العرض والترسية.
- 5- الرسومات والمواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
- 6- المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة : وصف العقار الثالثة

- بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي:
- موقع العقار:
- المدينة:
- البلدية:
- الحي:
- الشارع :
- رقم المخطط:
- رقم العقار:
- حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)
 - شمالاً:
 - جنوباً:
 - شرقاً:
 - غرباً:
- مساحة العقار:
- المساحة الإجمالية:

بطول	بطول	بطول	بطول
بطول	بطول	بطول	بطول
بطول	بطول	بطول	بطول
بطول	بطول	بطول	بطول

المادة : الغرض من العقد الرابعة

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الأمانة/البلدية.

المادة : مدة العقد الخامسة

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد. وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزء لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملحقه.

المادة : فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره السادسة

أ) فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة (10 شهر) (خمسة عشر شهراً) تمثل ما نسبته (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة مدفوعة الأجرة.

- يلتزم المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.
 - إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.
- (ب) مدة الاستثمار: ومدتها وتمثل ما نسبته (٩٥%) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة : قيمة الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للموقع ريال (ريال فقط) ويتم تسدد أجرة السنة الأولى المستحقة للإيجار مقدماً عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فتسدد خلال الخمسة عشر يوماً الأولى من بداية كل سنة إيجاريه جديدة.

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني بموجب هذا العقد بما يلي:

- 1- عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية.
- 2- الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة والالزمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- 3- البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- 4- أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لدية خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 0- يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مستندات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة لخطية والترخيص اللازم، ويخ حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تغريمه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
- 1- يلتزم المستثمر باتباع القواعد التشغيلية لجميع مواقع الأنشطة المحددة على المخطط المعتمد من الأمانة ولا يجوز للمستثمر إضافة أي نشاط دون أخذ الموافقة عليه يتم فرض غرامة قدرها (١٠٠٠٠ ريال) عشرة آلاف ريال عن كل نشاط مخالف يومياً من تاريخ كتابة المحضر ويحق للأمانة خ حال عدم كفاية الضمان البنكي اللجوء للجهات القضائية لإلزامه بالحسميات والغرامات المحددة بالعقد.
- 7- أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ: متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 8- 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 والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (٣٠٠ SBC).
- 9- أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- 10- لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.

- 11- توصيل الخدمات للموقع (كهرباء مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة الإدارة العامة للاستثمار ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة الإدارة العامة للاستثمار وعليه التنسيق ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- 12- أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 13- تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧ هـ.
- 14- تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- 10- تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بموجب التعميم الوزاري رقم (٣٩١٥٥/٤/٤) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩ هـ فيما يتعلق ب لوحات المبني والتي تقام أمامه.
- 11- القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- 17- مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- 18- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 19- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 20- لالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- 21- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- 22- يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- 23- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 24- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحرك المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 25- يكون المستثمر مسؤولاً ومسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة والمركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.



٢٦- تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأخطار وعليه اصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فور وخلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرون ساعة.

٢٧- تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وآلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٢٦ هـ والتعميم الإلحاقى له برقم (٤٥٠٤٣) في ٢٨/٧/١٤٢٧ هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.

٢٨- عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر بشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد وإلا أعتبر غاصب للموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ٢٣/١٠/١٤٢٦ هـ والتعميم الإلحاقى له رقم (٤٥٠٤٣) في ٢٥/٧/١٤٢٧ هـ في هذا الشأن.

٢٩- يقر الطرف الثاني أن العنوان المسجل في صدر هذا العقد أو الهاتف أو الفاكس أو البريد الإلكتروني أو أي منها هو العنوان المختار له وتكون الإخطارات الموجهة للطرف الثاني على أي منها منتجة لأثارها قانوناً وكذلك تبليغ الدعوى والطلبات القضائية عند قيام أي منازعة وعرضها على القضاء هي منتجة لأثارها كما يلتزم كذلك بتزويد الطرف الأول خطياً بأي تغيير يطرأ على هذا العنوان مستقبلاً.

المادة : المنشآت المقامة على العقار التاسعة

في نهاية العقد ستؤول ملكية جميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، وعلى المستثمر أن يسلم كافة المنشآت للأمانة في نهاية العقد بحالة جيدة صالحة للغرض المنشأة من أجله ويتم الاستلام بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار بالموقع ويوقع من الطرفين.

المادة : الرقابة على تنفيذ العقد العاشرة

للأمانة الحق الكامل الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ والتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

المادة الحادية : حالات إلغاء العقد عشر

- حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة: يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة: يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك للحالات التالية:

- عدم قيام المستثمر بإنهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم وتجهيز المواصفات وقائمة الكميات وتأهيل المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء.
- إذا أخل المستثمر بأي من مواد هذا العقد أو بالشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع البلدية والإدارة العامة للحدائق لتصحيح الوضع خلال خمسة عشر يوماً من الإنذار.
- إذا تأخر المستثمر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة ويخ هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.
- إذا أفلس أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.
- إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

المادة الثانية : التنازل عن العقد

عشر

لا يحق للمستثمر 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 المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة : الغرامات والجزاءات

عشر

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) في ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات، وللأمانة الحق تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة : تبليغ الإشعارات

عشر

- تتم المراسلات والتبليغات بين الجهة الحكومية والمتعاقد معها عن طريق البوابة الإلكترونية، ويجوز للجهة الحكومية علاوة على ذلك أن تستخدم إحدى الطرق الآتية:
 - أ- العنوان الوطني.
 - ب- العنوان البريدي عن طريق الشركات المقدمة للخدمة البريدية.
 - ت- البريد الإلكتروني المعتمد، والرسائل النصية.
- يكون الإبلاغ الذي يتم وفقاً لحكم الفقرة ١ من هذه المادة منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ صدوره.

المادة الخامسة : الخلاف بين الطرفين

عشر

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٧٣٦٧١) في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة : مرجع العقد عشر

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.

١/١٠ ملحق دليل إرشادي

كتيب استرشادي لتصميم وتطوير الحدائق

