

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حدائق بمخطط الرحيل
ب ل 340 ت 4

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

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 المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	13/7
19	فسخ العقد	14/7
20	أحكام عامة	15/7
21	الاشتراطات الخاصة	8
21	مدة العقد	1/8
21	فترة التجير والإنشاء	2/8
21	زيادة القيمة الإيجارية (العائد الاستثماري)	
21	النشاط الاستثماري المسموح به	3/8
21	اللوحات الإعلانية الداخلية	4/8
22	مواعيد العمل	5/8
22	الترامات عامة	6/8
27	مواقف السيارات	7/8
27	الاشتراطات الأمنية	8/8
28	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	9/8
28	الدراسات والتصميم 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	المرافق	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 لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

- يلتزم المستثمر بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) عبر الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص" ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، حيث يجب وضعه - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هويته في الموعد 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 الطرف المالي	هل مختوم؟	هل مرافق؟
1	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
2	نموذج العطاء مختوماً بعد تعبئته ومحظماً بختم المستثمر		
3	نوكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)		
4	إثبات أن المسؤول 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 النظمية لتوطين الوظائف من مكتب العمل(شهادة السعودية)		
11	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى البنك السعودي المركزي والأنا نقل 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 والعنوانين الرسمية		
14	شهادة صادرة من الشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) توضح سلامتها السجل الائتماني.		

بـ. تعریف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو المشروع المراد إنشاءه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد انشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حدائق بمخطط الرحيق ب ل 340 ت 4) وفق النسبة المقررة والمحددة نظاماً 25% من إجمالي مساحة الموقع) ووفق الشروط الواردة بالكراسة	المشروع
هو أرض تحدها الأمانة / البلدية، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.	الموقع
وزارة البلديات والإسكان	الوزارة
أمانة منطقة الباحة – بلدية محافظة بجرشي	الأمانة - البلدية
إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حدائق بمخطط الرحيق ب ل 340 ت 4	مقدم العطاء
هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.	المستثمر
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 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " furas.momra.gov.sa	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
هو كتيب يعكس الاعتبارات التصميمية للاستديو الوطني للتصميم الحضري للتدخلات الحضرية والحدائق لخلق بيئة حضرية مثالية للسكان.	كتيب المجال العام Toolkit

جـ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	ال تاريخ	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان	عبر منصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر على موقع أو تطبيق (فرص)
آخر موعد لتقديم العطاءات	عبر منصة فرص	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)
موعد فتح المظاريف	عبر منصة فرص	كما هو محدد في الإعلان وعلى موقع أو تطبيق (فرص)
إعلان نتيجة المنافسة		تحدد الأمانة / البلدية
موعد الإخطار بالترسية		تحدد الأمانة / البلدية
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة		خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بـ[الإشعار]، 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 البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.
موعد سداد أجرة السنة الأولى		عند توقيع العقد.

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة بلجرشي في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ[الإنشاء] وتشغيل وصيانة وتطوير حدائق بمخطط الرحيق بـ[النقطة 340]. وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب بلدية محافظة بـلجرشـي بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للبلدية أهدافها.

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

1. التوجه إلى ادارة الاستثمار والتصنيص بمبنى بلدية محافظة بـلجرشـي .

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

2. وصف الموقع

نوع النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حدائق بمخطط الرحيل بـ لـ 340 تـ 4
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: الرحيف
المدينة	المدينة محافظة بجرشي
حدود العقار	شمالاً : جنوباً : شرقاً : غرباً :
نوع العقار	أرض
مساحة الأرض	المساحة الإجمالية = 2516.82م²
مساحة المبني	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 يعain الموقع معينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واحتياطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيته وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجذب الاستثماري للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .
- يلتزم المستثمر بكتيب المجال العام Toolkit الذي يعكس الاعتبارات التصميمية للاستديو الوطني للتصميم الحضري للتدخلات الحضرية والحداثة لخلق بيئة حضرية مثالية للسكن.
- يلتزم المستثمر بإعداد الفكرة التصميمية للحديقة وللأنشطة الاستثمارية وعنصر 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 لمساحة والخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة ولوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء لا تتجاوز 25 % المسموح بها داخل الحديقة ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية و المناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض وفق ما جاء بالاشتراطات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ وكافة اشتراطات المحدثة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان .
- يحق للبلدية 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 ضرورةأخذ الموافقة الخطية المسبقة من البلدية
- 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 الأشغالات 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 وتطوير حدائق بمخطط الرحيق بـ لـ 340 تـ 4 التقدم في هذه المنافسة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين لا تتطبق عليهم الشروط أعلاه، ومن لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا منمن 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:

لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقه، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

في حال التقدّم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمنون.

1 / 2 / 3

2 / 2 / 3

3 / 3 مكان تقديم العطاء:

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 إدارة الاستثمار والتخصيص بلدية محافظة بلجرشي.

4 / 3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه (يتم تحديده عبر منصه فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

5 / 3 موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو (يتم تحديده عبر منصه فرص)

6 / 3 تقديم العطاء:

يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.

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 وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقه والتوفيق 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.

1 / 6 / 3

2 / 6 / 3

3 / 6 / 3

4 / 6 / 3

7 / 3 كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

- | | |
|---|------------------------|
| <p>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.</p> | 1 / 7 / 3 |
| <p>تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروفاً) بالريال السعودي.
لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه.</p> | 2 / 7 / 3
3 / 7 / 3 |

3 / 8 العطاء سريان مدة:

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

الضمان: 3 / 9

- يجب أن يُقدم ضمان بـنكي 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

يسبعد 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.

موعد الإفراج عن الضمان: 10 / 3

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

مستندات العطاء 11 / 3

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

- | | |
|--|------------|
| نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوفيق.
تفويض أو توكييل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفق سماته
شخص غير المستثمر. | 1 / 11 / 3 |
| صورة سارية المفعول من السجل التجاري. | 2 / 11 / 3 |
| صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي. | 3 / 11 / 3 |
| | 4 / 11 / 3 |

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 يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
9 / 11 / 3	نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.
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

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري 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 قبل تقديم عطايه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تماماً على أوضاعه السائدة به والاشتراطات والارتدادات والأنظمة المعمول بها بالمنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم بعطايه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعدأخذ 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 إخبار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية 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 تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفروض 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 بـكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6 الترسية والتعاقد:

- | | |
|--|-----------|
| بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة. | 1 / 1 / 6 |
| يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان. | 2 / 1 / 6 |
| يجوز للبلدية 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. | 3 / 1 / 6 |

4 / 1 / 6 يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن 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 29/06/1441هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى 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 طرأً بعد الترسية أي عائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب البلدية وثبت ذلك نظاماً فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقاومة 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 بتعيم سمو وزير البلديات والإسكان (في حينه) رقم (28651) في 1/6/1435هـ الخاص بوجود عائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعيم وتعديلاته وما يتربّ 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 مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية 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 البلدية بإرسال إشعار خطى 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 بالبلدية والجهات ذات الصلة، ولا يتربّ على البلدية أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجها حيال ذلك.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتسييل الخاصة بالحديقة وكافة الأنشطة الاستثمارية المطلوبة بالنسبة المحددة والمقررة نظاماً وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة، مع ضرورةأخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات بالبلدية على كافة أعمال الإنشاءات وال تصاميم بمختلف أنواعها.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع انشاء و تشغيل و صيانة و تطوير حدائق بمخطط الرحيـق بـ لـ 340 تـ 2 قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية 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 سابقة في 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 21/09/1439هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هنـدي 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 البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجـة الملاحظـات.
3. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
4. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
5. التدقـيق والاعتماد للمخططـات وعيـنـاتـ المـوـادـ التيـ يـقـدـمـهاـ المـقاـولـ وـتـقـدـيمـ التـوـصـيـاتـ بشـأنـهاـ.
6. دراسـةـ المشـكـلاتـ التيـ قدـ تـظـهـرـ أـثـنـاءـ التـنـفـيـذـ،ـ وإـيـادـ التـوـصـيـاتـ الـلـازـمـةـ لـحلـهاـ.
7. إـجـراءـ التـغـيـيرـاتـ وـالـتـعـدـيلـاتـ غـيرـ الجوـهـرـيـةـ فـيـ المـشـرـوـعـ،ـ وـالـتـيـ منـ شـأنـهاـ تـلـافـيـ المشـكـلاتـ،ـ وـالـتـنـسـيقـ بـيـنـ عـانـصـرـ المـشـرـوـعـ الـمـخـتـلـفـةـ،ـ بـشـرـطـ أـلـاـ تـنـتـسـبـ فـيـ أـيـةـ زـيـادـةـ فـيـ تـكـلـفـةـ المـشـرـوـعـ أـوـ تـوفـيرـ عـلـىـ المـقاـولـ،ـ وـأـنـ يـتـمـ أـخـذـ موـافـقـةـ الـبـلـدـيـةـ عـلـىـ مـسـبـقـاـ،ـ وـعـنـ حـدـوثـ زـيـادـةـ ضـرـورـيـةـ،ـ أـوـ نـقـصـ فـيـ التـكـالـيفـ يـتـمـ أـخـذـ موـافـقـةـ الـبـلـدـيـةـ عـلـىـ الزـيـادـةـ،ـ وـخـصـمـ الـوـفـرـ عـلـىـ المـقاـولـ.

٦ / ٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- ١ / ٦ / ٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من البلدية والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية ، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار البلدية ، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة ، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من البلدية والجهات ذات العلاقة .
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للبلدية 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 البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.
- ٦ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتسلیم نسخة من المخططات لما تم تنفيذه حسب الطبيعة AS built والشروط والمواصفات للبلدية.

٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الاستثماري بالحديقة و الذي خصص من أجله في إعلان المناقسة 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 يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالعمليم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 22/02/1443هـ.

٨ / ٧ 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 البلدية ، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة البلدية بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود البلدية 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 و البلدية .

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

10 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرر 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 الازمة 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 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للبلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

4 / 11 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

5 / 11 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6 / 11 / 7 توفر طفليات الحرير بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المبني وتجهيزاتها.

7 / 11 / 7 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع مرات 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 للبلدية 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 للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

1 / 13 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على البلدية.

2 / 13 / 7 بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى البلدية وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد البلدية ستؤول ملكيتها للبلدية، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فلابدليه ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والإلزامية وإلقاءها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

3 / 13 / 7 يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

4 / 13 / 7 في حال تم طرح الموقع ستقوم البلدية بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص" حتى يتسرى له التقدم في المنافسة.

14 / 7 فسخ العقد:

يحق للبلدية فسخ العقد مع بقاء حق البلدية 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 بتغيير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضي خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار. |
| 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 يتغاضب مع البلدية لتصحيح الوضع خلال (15) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار. |
| 4 / 14 / 7 | إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضي (45) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالأسعار الأول ومدته (30) يوم عمل، والإإنذار النهائي ومدته (15) خمسة عشر يوم عمل 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 البلدية 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 وتصفيتها. |
| 7 / 14 / 7 | إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد. |

15 / 7 أحكام عامة:

- | | |
|------------|---|
| 1 / 15 / 7 | جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها. |
| 2 / 15 / 7 | ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله. |
| 3 / 15 / 7 | تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم رقم 40152 في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
دليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة لنا بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يُستجد عليه تعديلات.
اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغة للبلدية بتعيم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ 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 1441/04/11هـ والمبلغ لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ

لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4300204526) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير المستحقات للجهات ذات العلاقة.

4 / 15 / 7

8. الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمسة 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 خطى للمستثمر على عنوانه.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

1 / 2 / 8 يُمنح المستثمر فترة (10%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء لكافل الحديقة وكذلك النشاط الاستثماري المطلوب بالحديقة، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.

2 / 2 / 8 يلتزم المستثمر بإنتهاء كافة الرسومات والمخططات والتصاميم واعتمادها من البلدية 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 (10%) 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 البلدية على ألا تتجاوز نسبة مساحة الاستثمار عن 25% من إجمالي مساحة الحديقة على أن يكون النشاط الاستثماري الملزם به المستثمر "أنشطة ترفيهية ومطاعم وأنشطة مساندة" وفق التصميم الذي سيعتمده المستثمر من البلدية.

4/8 اللوحات الإعلانية الداخلية:

١ / ٤ / ٨ يجوز للمستثمر إقامة لوحات إعلانية داخل الحديقة شريطة أخذ الموافقة الخطية المسبقه من البلدية والجهات ذات العلاقة وفي حالة الموافقة يجب ألا تكون ذات إطلاع 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 والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم 430054467/١ 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 ٢ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4200079475/١) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

5/8 مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالحديقة بعد موافقة الإدارة المختصة بالبلدية 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:

١ / ٦ / ٨ يلتزم المستثمر بتنفيذ كافة الأعمال والالتزامات المادية والنظمية المرتبطة بأعمال الإدارة والتشغيل والصيانة والأمن والسلامة للحديقة ويلتزم بذلك التزاماً كاملاً خلال مدة عقد الاستثمار وهي (أعمال الإدارة - أعمال التشغيل والصيانة - أعمال الأمن والسلامة - تنفيذ الأعمال والخدمات الأخرى الداعمة للترويج - أي أعمال أو التزامات أخرى تكون ضرورية لتحسين سير العمل وانتظامه طبقاً لتقدير البلدية) وما تحتاجه تلك المتطلبات من إمكانياتبشرية ومادية لتكون الحديقة بحالة تشغيلية ممتازة طوال مدة العقد.

على المستثمر أن يؤدي الخدمة إلى المنتفعين ومرتادي الحديقة حسب شروط ومواصفات العقد.	2 / 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.	3 / 6 / 8
تحديد وسائل الإشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير الحديقة بانتظام. يلتزم المستثمر بمبدأ قابلية الحديقة للتغيير والتعديل حيث أنها من طبيعة المرافق العامة هو اشباع حاجة جماعية الأمر الذي يلزم بضرورة تطوير الوسائل والأساليب التي يتم بها تقديم الخدمة للزائرين.	4 / 6 / 8 5 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة الازمة حيث انه عقب انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بإعادة الموقع إلى البلدية بكامل حالتها التشغيلية فهذا الالتزام مرتبط ارتباطاً وثيقاً بالالتزام المستثمر بأجراء الصيانات الدورية على الحديقة حتى تظل بحالة جيدة وتتجدد وتطوّر العناصر التي تستدعي ذلك حسب برامج الصيانة المنصوص عليها في العقد أو ما تقضيه المواصفات الخاصة بالشركات المصنعة أو الصادرة عن الجهات المختصة.	6 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بتعيين جهاز متخصص من ذوي الخبرة والمؤهلات المناسبة للأشراف على أعمال الصيانة والتشغيل واعتماده من البلدية مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحد الأساليب الإدارية والتكنولوجية.	7 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من العمالة المتخصصة في صيانة المزروعات وشبكات الري وأعمال الكهرباء والميكانيكية والأعمال المدنية.	8 / 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 أو أوقات المناسبات.	9 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بتوفير زمي موحد للعمالة معتمد من البلدية.	10 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات وسيارات وخلافه وللأزمة للأعمال الصيانة والتشغيل.	11 / 6 / 8
على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الحديقة وبمقتضى هذا المبدأ أن يتساوى جميع الأفراد في تقديم الخدمة مادام يتتوفر فيهم الشروط التي ينظمها العقد للتلقى الخدمة.	12 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع البلدية في المناسبات والفعاليات التي تنظمها البلدية.	13 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية لللوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق بلوحات المبني والتي تقام بالحديقة، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية لأنشطة الاستثمارية.	14 / 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 البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.	15 / 6 / 8
يلتزم المستثمر عند تصميم مشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.	16 / 6 / 8
يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقة الخاصة، وأن يضع نظاماً 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.	17 / 6 / 8
يتبعن على المستثمران التأكيد من أن مقاهم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متواافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان.	18 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع منسوبى البلدية 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.	19 / 6 / 8
يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائمة وصالحة لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.	20 / 6 / 8

- 21 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بعدم ادخال أي تعديلات أو إضافات أو تركيبات ثابتة بدون الموافقة الخطية من البلدية علماً بأنه أي تغييرات منجزة تمت الموافقة عليها بمجرد تنفيذها تعتبر جزء لا يتجزأ من الموقع ولا يحق للمستثمر ازالتها بدون الموافقة على ذلك من قبل البلدية وليس للمستثمر الحق في مطالبة البلدية باي تعويضات لقاء هذه الأعمال حتى إذا انتهت العلاقة التعاقدية مع حق البلدية بمطالبة المستثمر بإزالته تلك التعديلات أو الإضافات كلّياً أو جزئياً حسب تقديرها في موعد يسبق إخلاء الحديقة بسبب إنهاء أو انتهاء العقد.
- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بدليل عقود تنفيذ الحدائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 11/04/1441هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكاف رقم (4100130682) وتاريخ 11/04/1441هـ
- يجب على المستثمر التعاقد مع مشغل متخصص ومرخص في هذا المجال او توفير فنيين متخصصين ذو مؤهلات بال المجال
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة ل القيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات والمكائن ... الخ، الموجودة في المشروع مثل: مكائن ومراوح التكيف أجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، مضخات الري، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- يجب أن يكون المشروع والمناطق المحيطة، بما في ذلك المسارات وموافق السيارات ومسارات الوصول إلى المشروع دائمًا نظيفة ومصانة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من عاملين النظافة طوال ساعات العمل مع تحديد جدول للنظافة اليومية مع عدد العاملين.
- على المستثمر أن يعمل على تعيين عامل نظافة لكل دورة مياه خلال أوقات العمل لحفظ على نظافة دورات المياه بسبب الاستخدام العالي للموقع.
- 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).
- يُنْبَغِي مراعاة العوامل التالية عند اختيار الحاويات وتحديد موقعها:
- سعة الحاويات
 - مواد صديقة للبيئة
 - نوع ومصدر المخلفات
 - حجم حركة المشاة
 - أماكن وأوقات الذروة
- يجب التخلص من النفايات بشكل صحيح في منشآت مرخصة معتمدة من قبل البلدية على أساس المتطلبات البيئية.
- يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يجب على المستثمر أن يعمل على تدريب الأفراد العاملين بالموقع على مواجهة حالات الطوارئ، وتدربيهم على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، وتدربيهم على القيام بعمل الإسعافات الأولية، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار.
- يجب على المستثمر فحص جميع التوصيلات والألات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- يلتزم المستثمر بإجراءفحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإإنذار 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 والإإنذار 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 مراقبه ونظافة الأدوات المستخدمة وان 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 عزلًا تماماً ومعقماً من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخنه.
41 / 6 / 8	يتم تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالبلدية حرصاً 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 ومنتشرات 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	يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالعمليم رقم (7/هـ 1402/01/21) وتاريخ 1402/01/21هـ وما صدر بعدها.
48 / 6 / 8	يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (12/هـ 1425/08/08) وتاريخ 15/01/12هـ وما صدر بعدها وما يُستجد عليها من تعديلات.
49 / 6 / 8	استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبني 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 معاً بقوة 7 بار وتصريف 250 غالون/ دقيقة.
53 / 6 / 8	يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.
54 / 6 / 8	يجب التأكد من سلامية التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
55 / 6 / 8	يجب تركيب أجهزة إنذار للحريق في جميع أجزاء المبني.
56 / 6 / 8	تأمين طفاییات حریق فی المرات من نوع البودرة وثانی اکسید 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 الحرائق 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 ، وتتفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة من المديرية العامة للدفاع المدني .
- 59 / 6 / 8 الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحرائق بواسطة مكتب هندي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحرائق.
- 60 / 6 / 8 يستحسن استخدام شتلات زراعية من الأنواع المحلية، على أن تكون قد مررت بمرحلة حضانة انقالية تكتسب فيها قدرة على تحمل الظروف البيئية، وإذا دعت الضرورة فإنه يجب إنشاء مشتل داخل المشروع.
- 61 / 6 / 8 اختيار النباتات المحلية أو المتكيفة المناخ المحلي لكي تبدو بصورة طبيعية ولتقليل من أعمال الصيانة وترشيد استهلاك المياه.
- 62 / 6 / 8 اختيار النباتات ومواد الزراعة المناسبة للتأثير المحتمل من الرطوبة.
- 63 / 6 / 8 استخدام الأشجار للتزييل في مسارات المشاة والأرصفة والمقاعد ومناطق التجمع.
- 64 / 6 / 8 اختيار أنواع الأشجار ذات عمر طويل (Long lifespan).
- 65 / 6 / 8 اختيار أنواع الأشجار التي لا تتلف بالأرصفة 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 بالرصيف لنفذ المياه والهواء وتسهيل حركة المشاة.
- 69 / 6 / 8 استخدام نظام التربة الهيكلي (Structural Soil System) في المناطق المرصوفة لتنمو الجذور بالشكل الصحيح وتوجيه 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 يراعي 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 مثل كاماكن جلوس بديلة عن الأرض الجافة.

7/8 مواقف السيارات:

- 1 / 7 / 8 يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات كافية وتكون مناسبة ومتواقة 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 — 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.

- اللتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافـ والحراسـة الأمـنـية المـدنـيةـ الخـاصـةـ فيـ ضـوءـ ماـ وـرـدـ بالـتـعمـيمـ الوزـارـيـ رقمـ 56610ـ وـتـارـيخـ 1437/11/28ـ هـ بـخـصـوصـ تـلـكـ الاـشـتـراـطـاتـ .ـ
- تأمين حـراسـةـ عـلـىـ كـاـمـلـ المـشـرـوـعـ وـذـلـكـ وـفـقـ تـعمـيمـ سـعادـةـ مدـيرـ عـامـ الشـؤـونـ المـالـيـةـ وـالـادـارـيـةـ بـوـزـارـةـ الـبـلـدـيـاتـ وـالـإـسـكـانـ رقمـ (538)ـ وـتـارـيخـ 1434/1/7ـ هـ .ـ
- يـجـبـ تـركـيبـ كـامـيرـاتـ دـاخـلـ المـوـقـعـ،ـ بـهـاـ خـاصـيـةـ التـسـجـيلـ الرـقـمـيـةـ .ـ
- يـجـبـ أـنـ يـكـوـنـ هـنـاكـ غـرـفـ تـحـكـمـ دـاخـلـ الـحـدـيقـةـ .ـ

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، ويلزム تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)
- اللتزام 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 والتصميم 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 ل القيام 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 البديل والأفكار التصميمية للموقع ويتم اختيار البديل المناسب من قبل البلدية واعتماده ليكون محل الدراسية 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

٥ / ١٠ / ٨ إعداد المخططات التصميمية والتفصيلية لجميع الأعمال.

٨/١١ مرحلة تشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

- ١ / ١١ / ٨ 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 البلدية بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.
- ٢ / ١١ / ٨ على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى وزارة البلديات والإسكان واعتماده من البلدية بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. على أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاند سكيب ل القيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادها وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات الحديقة وتقديم الخدمة لزائرتين بشكل مناسب.
- ٣ / ١١ / ٨ يلتزم المستثمر ببرامج الصيانة الدورية وقد تكون برامج يومية - أسبوعية - شهرية - ربع سنوي - نصف سنوي سنوية.
- ٤ / ١١ / ٨ 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 استدعي الأمر.
- صيانة جهاز الغسيل العكسي للفلاتر وتغييرها إذا استدعي الأمر.
- صيانة مضخة سحب المياه - محابس الهواء- محابس تصريف الضغط الزائد - مراوح التهوية - خزان الضغط وتغييرها إذا استدعي الأمر.
- في حالة حدوث كسر في الخطوط يتم القيام بالإصلاح للتأثيرات 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 و يجعلها صالحة للعمل بشكل مستمر.
- تنمية وتعقيم 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 الآلي حسب احتياجات النبات.
- فحص صمامات التحكم الآلي 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 محليل 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 بمواعيد 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 التالفة بنفس المواصفات.
- يلتزم المستثمر بترميم الأجزاء الخرسانية طبقاً للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بإصلاح وصيانة البوابات.

• صيانة الطرق والمشيّات:

- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالفة من البلاط والبردورات والرخام والأنترلوك.
- يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشيّات بصفة مستمرة.

• صيانة الأعمال المدنية:

- يلتزم المستثمر صيانة جميع الأعمال المدنية واستبدال التالفة منها.
- يلتزم المستثمر باستبدال التالفة 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 فقد 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.

8/12 مرحلة التأهيل للحديقة:

يلتزم المستثمر بعمل تأهيل كامل للموقع كلما دعت الحاجة لذلك أو طلبت البلدية ذلك 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 والتواشير.
- عمل إحلال وتجديد لممرات المشاة والأرصفة والموافق.
- عمل إحلال وتجديد للوحات الإرشادية.
- عمل إحلال وتجديد للجلسات وشلالات المهملات.
- عمل إحلال وتجديد دورات المياه (كلما دعت الحاجة لذلك أو رأت البلدية ذلك).

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

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

8/14 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 البلدية وستقوم

البلدية باعتماد الاسم الجديد على الخرائط والوثائق المعتمدة خلال مدة المشروع كما يمكن للمستثمر الاستفادة من حقوق الرعاية للحديقة من خلال استقطاب علامات تجارية كرعاية للحديقة مع الالتزام بالضوابط الخاصة بتسمية او رعاية العقارات البلدية لأغراض تجارية والصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (61394) وتاريخ 16/11/1441هـ والمتضمنة الآتي:

- 1-أن يكون نشاط المستثمر من الأنشطة المرخص لها بالعمل في المملكة.
- 2-أن يكون الاسم التجاري للمستثمر مسجلاً في المملكة.

- 3- لا 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 أفراد أو عائلات.

9. الاشتراطات الفنية

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحمه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعليم 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:

الدليل أو الكود	م
إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).	1
المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.	2

الدليل الارشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.	3
اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.	4
دليل عقود تنفيذ الحائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ والمبلغ للبلدية بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يستجد عليه تعديلات.	5
الجهات المختصة ذات العلاقة.	5
كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:	6
<ul style="list-style-type: none"> • كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • (SBC 301-306) Saudi Construction Code • (SBC-401) Saudi Electrical Code • (SBC-501) Saudi Mechanical Code • (SBC-601) Saudi Energy Code • (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code • (SBC-801) Saudi Fire Code 	

على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي 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 البلدية 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 ل كامل عناصر المشروع.
5. مناظير للمشروع.
6. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
7. رفع الموقع مساحياً شاملأً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
8. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنسانية للمبني.
9. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:**
- 2 / 2 / 9
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 كحد أدنى:

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. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
6. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للخدمات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
7. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعمليم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والاسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والتعميم الإلحاقي 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 أدنى:

1. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
2. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - 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 الازمة).
4. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - 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 الفرعى تخصص كمواقف سيارات وايتات المياه الخاصة بالري، أو الوايتات التي تنقل المزروعات.

2 / 3 / 9 يجب توفير مخزن معلق للأسمدة والمواد الزراعية ذو تهوية مناسبة ويشرط أن يكون موقعه ناحية الشارع الفرعى 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 التفريز.

3 / 4 / 9 تربية الشتلات على ساق واحدة وإزالة السرطانات والأفرع الجانبية.

- | | |
|-----------|---|
| 4 / 4 / 9 | التقييد 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 بإذالة وإتلاف جميع أنواع 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 للموقع 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 وأجزائها 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 السلام) الدرابزين Handrail 8%， وفي حالة استخدام الدرابزين يمكن زيادة الميل حتى 15% لمسافات قصيرة.
 - يجب لا يقل عرض الممرات عن 60 سم لتحقيق سهولة وراحة في المرور.
 - يجب أن يؤخذ في الاعتبار عند تحديد أماكن ممرات المشاة أن حركة المشاة تمثل إلى أن تسلك أقصر طريق بين نقطتين.
 - يجب الاهتمام بالنواحي البصرية على جميع محاور ومبرات المشاة وخاصة التي في مستوى النظر لإعطاء متابعات بصرية متنوعة وممتعة.
 - أن تتناسب المواد المستخدمة في أراضيات الممرات وطرق المشاة مع طبيعة المنطقة وتعطى لمسة جمالية.
 - تزيين الممرات بالإنارة التجميلية متنوعة وأضاءات مخفية حسب التصميم المعتمد.
- المقاعد وأماكن الجلوس:**
 - يجب أن يتواaffer 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 تتعرض 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 المقصوصة وأحواض الزهور.

يمكن إقامة أقواس فوق الطرق الطويلة في بدايتها أو نهايتها أو على أبعد 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 لإنارة المناطق التي تشتمل على سلام.

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 وتنلاءم جميع العناصر والمواد المستخدمة مع البيئة الطبيعية.

■ عناصر مائية (المسطحات المائية):

يمكن الاستفادة من المسطحات المائية من برك وبحيرات صناعية وشلالات ونافورات، وفسقیات 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 تربى بعض الطيور المائية كالبط والأوز في البحيرات لنكسها صبغة طبيعية، ويمكن زراعة بعض هذه البحيرات بالنباتات المائية أو تزويدتها 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 البلديات والإسكان وما يستجد عليها من تعديلات.

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 الإنسانية.

أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

3 / 5 / 9

إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حداق بمخطط الرحبق بـ 340 تـ 4

من 36

5 / 5 / 9	يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
6 / 5 / 9	يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
7 / 5 / 9	تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26هـ وكذلك الوارد بموجـد البناء السعودي الاشتراطـات الإنسـانية (كـ بـ سـ (300) SBC300).
8 / 5 / 9	تدون على المخططـات الإنسـانية كافة ما يراه المهـندس المصـمم من ملاحظـات هـامة تـشمل مـكونـات الخلـطـات الخـرسـانـية العـادـية والمـسلـحة، وطـرق الخلـطـ والـذـكـ والتـرـطـيبـ، ومـدة بـقاء الشـدـاتـ، وطـرـيقـةـ تـوزـيعـ وـرـبـطـ حـدـيدـ التـسـليـحـ فـيـ العـنـاصـرـ الإنسـانـيةـ المـخـلـفـةـ... إـلـخـ.
9 / 5 / 9	تقديـمـ مـذـكـرةـ إـنـشـائـيـةـ مـتـكـاملـةـ لـلـمـشـرـوـعـ مـعـ المـخـطـطـاتـ وـالـقـافـصـيـلـ وـالـمـلـاحـظـاتـ إـنـشـائـيـةـ.
10 / 5 / 9	عـنـ استـخدـامـ نـظـامـ إـنـشـائـيـ منـ المـبـانـيـ الـحـدـيدـيـ يـقـدمـ نـسـخـةـ كـامـلـةـ مـنـ الـكـاتـلـوـجـاتـ وـالـمـخـطـطـاتـ الـمـعـتـمـدةـ مـنـ الـشـرـكـةـ الـمـصـنـعـةـ لـهـذـاـ النـظـامـ وـكـذـاـ التـفـاصـيلـ وـالـتـعـلـيمـاتـ الـلـازـمـةـ لـحـمـيـتهاـ مـنـ التـأـكـلـ وـأـخـطـارـ الـحـرـيقـ.
11 / 5 / 9	عزلـ الـخـرـسانـاتـ الـمـعـرـضـةـ لـلـمـيـاهـ الـعـادـيةـ أوـ الـجـوـفـيـةـ كـالـخـرـسانـاتـ الـمـدـفـونـةـ بـالـتـرـبـةـ أوـ خـرـسانـاتـ الـأـسـطـحـ وـكـذـلـكـ الـبـلـاطـاتـ الـخـرـسانـيـةـ لـدـورـاتـ الـمـيـاهـ وـالـمـطـابـخـ وـمـاـ شـابـهـاـ بـعـازـلـ مـائـيـ منـاسـبـ.
12 / 5 / 9	لاـ يـجـبـ استـخدـامـ الـأـسـمـنـتـ الـمـقاـومـ لـلـكـبـرـيـاتـ وـالـأـمـلـاحـ فـيـ جـمـيعـ الـخـرـسانـاتـ الـمـدـفـونـةـ بـالـتـرـبـةـ إـلـاـ بـعـدـ إـجـراءـ الـاـخـتـيـارـاتـ الـلـازـمـةـ لـحـمـضـيـاتـ وـقـلـويـاتـ التـرـبـةـ، وـالتـأـكـلـ مـنـ أـنـ الـأـسـمـنـتـ الـمـقاـومـ لـلـكـبـرـيـاتـ منـاسـبـ، أـوـ استـخدـامـ أـسـمـنـتـ بـورـتـلـانـديـ عـادـيـ مـعـ إـضـافـاتـ.
13 / 5 / 9	فيـ حـالـةـ إـدخـالـ أـيـةـ تـعـديـلاتـ مـسـتـقـلـاـ عـلـىـ الـمـشـرـوـعـ فـإـنـهـ يـلـزـمـ تـقـديـمـ درـاسـةـ إـنـشـائـيـةـ وـمـعـمـاريـةـ لـهـذـهـ التـعـديـلاتـ، يـقـومـ بـإـعـادـهـاـ وـاعـتـمـادـهـاـ مـكـتبـ هـنـدـسـيـ اـسـتـشـارـيـ، وـتـسـرـيـ عـلـىـ هـذـهـ التـعـديـلاتـ كـافـةـ بـنـودـ الـاشـتـراـطـاتـ إـنـشـائـيـةـ، عـلـىـ أـنـ تـعـتمـدـ مـنـ الـبـلـدـيـةـ.
14 / 5 / 9	يـجـبـ استـخدـامـ موـادـ جـيـدةـ لـلـعـزـلـ الـحـرـاريـ لـمـبـانـيـ الـمـشـرـوـعـ وـإـتـابـعـ إـرـشـادـاتـ كـتـيبـ العـزـلـ الـحـرـاريـ الصـادـرـةـ عـنـ وزـارـةـ الـبـلـديـاتـ وـالـإـسـكـانـ.

يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 6 / 9	الالتزام بـتـطـبـيقـ كـلـ الـمـتـطـلـبـاتـ الـكـهـرـبـائـيـ فـيـ كـوـدـ الـبـنـاءـ الـسـعـوـدـيـ مـشـتمـلاـ عـلـىـ:
2 / 6 / 9	الـمـتـطـلـبـاتـ الـكـهـرـبـائـيـ لـلـأـمـنـ وـالـسـلـامـ الـوـارـدـةـ فـيـ كـوـدـ الـبـنـاءـ الـعـامـ (SBC-201) بما يـشـملـ الـبـنـدـ رقمـ 907ـ الـخـاصـ بـنـظـامـ كـشـفـ وـإـنـذـارـ الـحـرـيقـ، وـالـبـنـدـ رقمـ 1008ـ الـخـاصـ بـإـضـاءـةـ مـسـارـاتـ الـهـرـوبـ، وـالـفـقـراتـ 1013.3ـ وـ1205.3ـ الـخـاصـةـ بـإـضـاءـةـ الـاـصـطـنـاعـيـةـ.
3 / 6 / 9	متـطـلـبـاتـ الـكـوـدـ الـكـهـرـبـائـيـ (SBC-401) بما يـشـملـ الفـصـلـ رقمـ 54ـ الـخـاصـ بـنـظـامـ التـارـيـخـ، وـالفـصـلـ رقمـ (83)ـ الـخـاصـ بـمـتـطـلـبـاتـ الـتـرـكـيـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ لـأـنـظـمةـ الـكـشـفـ وـالـحـمـاـيـةـ مـنـ الـحـرـيقـ وـالـقـسـمـ الرـاـبـعـ بـمـتـطـلـبـاتـ الـحـمـاـيـةـ وـالـسـلـامـةـ، وـالـقـسـمـ الـخـامـسـ الـخـاصـ بـتـصـمـيمـ وـتـفـيـذـ الـأـعـمـالـ وـالـتـرـكـيـاتـ الـكـهـرـبـائـيـةـ مـشـتمـلاـ عـلـىـ مـتـطـلـبـاتـ الـعـزـلـ الـلـازـمـةـ لـلـكـابـلـاتـ وـالـأـسـلـاكـ، وـالـفـصـلـ رقمـ 718ـ الـخـاصـ بـمـطـاعـمـ.
4 / 6 / 9	الأـخـذـ فـيـ الـاـعـتـارـ مـتـطـلـبـاتـ كـفـاءـةـ الـطـاـقةـ لـلـأـنـظـمةـ الـكـهـرـبـائـيـ الـوـارـدـةـ فـيـ كـوـدـ تـرـشـيدـ الـطاـقةـ لـلـمـبـانـيـ غـيرـ السـكـنيـ (SBC-601) بما يـشـملـ الفـصـولـ رقمـ UM-SECTION9G9ـ الـخـاصـ بـنـظـامـ إـضـاءـةـ.
5 / 6 / 9	الالتزام بـتـصـمـيمـ كـافـةـ الـأـعـمـالـ وـالـأـنـظـمـةـ الـكـهـرـبـائـيـةـ وـأـنـظـمـةـ التـيـارـ الـخـفـيفـ لـتـحـمـلـ الـعـلـمـ الـمـسـتـمـرـ فـيـ الـظـرـوـفـ الـمـاـنـاخـيـةـ الـمـحـيـطـةـ وـحـسـبـ مـتـطـلـبـاتـ الـقـسـمـ الـخـامـسـ مـنـ كـوـدـ الـبـنـاءـ الـسـعـوـدـيـ رقمـ (SBC-401)ـ معـ الـاـسـتـرـشـادـ بـالـجـدـولـ رقمـ (11.1)ـ بـالـفـصـلـ الـحـادـيـ عـشـرـ مـنـ كـوـدـ الـبـنـاءـ

السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

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.

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.

توفير قواطع التيار الكهربائي المناسبة والمؤمنة ضد أخطار التسرب الأرضي للتيار في الأماكن المبتلة.

يتم تركيب أجهزة التدفئة التي تزيد قوتها على (1000) كيلووات داخل تطويقات من مادة غير قابلة للاشتعال.

يتم تركيب جميع التمديدات، والتجهيزات الكهربائية بمعرفة جهة فنية متخصصة كما يجب المرور عليها، وإجراء الصيانة الازمة لها بصفة دورية كل فترة للتأكد من صلاحيتها، وتلافي ما قد يوجد من عيوب، ويتم ذلك بمعرفة فنيين متخصصين.

الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

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 بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بعرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية الازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 6.3-53 من كود البناء السعودي SBC-401. الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقلدة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.

الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة ولوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.

الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطبخ المذكورة في الفقرات رقم (55 - 6.4.1.3) و(6.5.3.2) من كود البناء السعودي (SBC-401).

الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحرائق وتغذية مضخة الحريق ومصدر مكافحة الحرائق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي).

الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحرائق وتغذية مضخة الحريق ومصدر

6 / 6 / 9

7 / 6 / 9

8 / 6 / 9

9 / 6 / 9

10 / 6 / 9

11 / 6 / 9

12 / 6 / 9

13 / 6 / 9

14 / 6 / 9

15 / 6 / 9

16 / 6 / 9

17 / 6 / 9

18 / 6 / 9

19 / 6 / 9

20 / 6 / 9

21 / 6 / 9

مكافحة الحرائق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

- يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد 3 أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية. في حالة وجود مصاعد مخصصة لنقل الأطعمة (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلام الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

- اللتزام بتعيم 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 2663/2012) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافحة استهلاك الطاقة للمكيفات (المواصفة رقم 2856/201) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم 1473/2014) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).
- اللتزام 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 (1-11) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).
- اللتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومحتمل بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها وبوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات الالزمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- اللتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي:
- ◆ أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحرائق... إلخ.
 - ◆ أخذ احتياطات السلامة الالزمة 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 الضوابط.
2 / 8 / 9	تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة 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 صنابير 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 لمياه 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	مراجعة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق 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، والسلام، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

10. الغرامات والجزاءات

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

في حالة عدم أخذ الموافقة الخطية من (إدارة الاستثمار) بلدية محافظة بلجرشي 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 البلدية وفي حالة عدم التزام المستثمر بذلك يحق للبلدية إغلاق المشروع وعدم تمكين المستثمر من الانتفاع به لحين السداد دون أي اعتراض أو مطالبة مالية ودون أدنى مسؤولية على بلدية محافظة بلجرشي.

المخالفات الإضافية

العقوبات المترتبة	قيمة المخالفات		المخالفة	م
	الحد الأعلى	الحد الأدنى		
تطبيق الحد الأعلى من الغرامة في حالة تكرار المخالفة	موقع 5000 ريال /	موقع 1000 ريال /	عدم إعداد تقرير الصيانة الربع سنوي	1

المخالفات الإضافية

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

غرامة التأخير:

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

11. المرفقات

1/11 نموذج تقديم العطاء يقدم في منافسة عامة (نموذج 6/7)

سعاده/ رئيس بلدية محافظة بلجرشي

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / م المتضمن رغبتكم تأجير موقع في بلجرشي لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حدائق بمخطط الرحيق بـ 340 ت 4 وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معافية 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 وضمان بنكي لا تقل قيمتها عن (25%) من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

(زيادة دورية كل 5 سنوات بنسبة 10%) من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة السداد للفترة التي تسبقها

القيمة الإيجارية للسنة الواحدة*	السنة الإيجارية	M

كتابة	رقمًا		
		السنة الإيجارية الأولى والثانية والثالثة والرابعة والخامسة	1
		السنة الإيجارية السادسة والسابعة والثامنة والتاسعة والعشرة	2
		السنة الإيجارية الحادية عشرة والثانية عشر والثالثة عشر والرابعة عشر والخامسة عشر	3
		السنة الإيجارية السادسة عشر والسابعة عشر والثامنة عشر والتاسعة عشر والعشرون	4
		السنة الإيجارية الحادية والعشرون والثانية والعشرون والثالثة والعشرون والرابعة والعشرون الخامسة والعشرون	5

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

2/11 بطاقة وصف- الرفع المساحي للموقع
1/2/11 بطاقة وصف الموقع:

بلجرشي

2/2/11 الرفع المساحي للموقع:

3/11 محضر تسلیم موقع

محضر تسلیم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / 14 هـ
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	تاریخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم	
بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في انشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حائق بمخطط الرحیق ب ل 340 ت 4 بموجب عقد الإيجار المبرم مع	

البلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة
نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.

(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)

وعليه أوقع

التوقيع الختم

رئيس بلدية

التوقيع

— صورة لملف العقار —

4/11 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1 اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2 اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص: لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 22/12/1441هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- دليل عقود تنفيذ الحائق الصادر بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 11/04/1441هـ والمبلغة لنا بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 11/04/1441هـ، وما يستجد عليه تعديلات.

- اشتراطات الانشطة الترفيهية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والبالغة للأمانة بتعيم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11 هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
- الاشتراطات الفنية للمطابخ والمطاعم وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11 هـ والبالغة لنا بتعيم 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 لائحة 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 بتعيم معايير 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 إدارة الاستثمار والتخصيص بلدية محافظة بجرشي 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 للبلدية أن يرسل إليها المراسلات والمكالمات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيًّا من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أيٍّ منها يتم إخطار البلدية بخطاب مسجل.
- 5 عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- 6 أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة.
- التوقيع :
الاسم :
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

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

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

العنوان
الهاتف
الفاكس
الصندوق البريدي
المدينة
رمز البريدي
البريد الإلكتروني

2- (الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص - قطاع حكومي - فرد")، (سجل التجاري/الرقم الموحد 700 / الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ .. / / 14.....، 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
رمز 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، وعain العقار محل العقد معينة 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 مطلاً ومدركاً خصوص العقد للاحقة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (40152) بتاريخ 29/06/1441هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد.
- ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقتنى 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 بأهليةهما المعتبرة شرعاً ونظمأً، فقد اتفقا على الآتي:

البند الأول: حكم التمهيد

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

البند الثاني: التعريفات

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

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

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

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

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

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

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

فترة التجهيز والإنشاء: فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تتحسب من مدة العقد الأصلية، وتحمن المستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع.

البند الثالث: مستندات العقد

- 1- يتتألف هذا العقد من المستندات الآتية:
 - أ- وثيقة العقد الأساسية (العقد).
 - ب- الكراسة.
 - ج- محضر تسليم العقار.
 - د- العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرافقاته.
 - هـ- إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....).
- و- المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على اعتبارها من ضمن مستندات العقد.
- ز- الضمان البنكي.
- ح- أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابةً أنها من مستندات العقد إن وجدت.-
- 2 - تشكل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعد 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 المنفرد 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- يسثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

المنطقة: الباحة	المدينة: بلجرشي	موقع العقار
الحي: الرحيل	الشارع: الرحيل	
رقم العقار:	رقم المخطط:	حدود العقار
بطول:	شمالاً:	
بطول:	جنوباً:	
بطول:	شرقاً:	
بطول:	غرباً:	
أرض المساحة الإجمالية = 2516 م²	نوع العقار	مساحة الأرض
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.	مساحة المبني	مساحة المبني
حسب اشتراطات وضوابط البناء في المنطقة.	عدد الأدوار	
(خرسانى) ووفق معايير كود البناء السعودي	نوع البناء	
ملاعب رياضية - صالات رياضية مغطاة - مسبح والعاب مائية - مطاعم - مقاهي - مسار دراجات - منطقة العاب ترفيهية خارجية - الخدمات (مصلى - دورات مياه)	نوع النشاط	
إحداثيات الموقع		
حسب القرار المساحي المرفق	الاحاديثي السيني (X) الاحاديثي الصادي (Y)	

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

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع انشاء وتشغيل وصيانة وتطوير حدائق بمخطط الرحيل ب ل 340 ت 4 ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبيقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك.

البند السادس: مدة العقد

1- مدة العقد (25 سنة) خمسة وعشرون سنة، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسلیم 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 أى وسيلة نظمية أخرى، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار

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

- 1-يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
- 2-إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما انشأه وجهزه في العقار.
- 3- في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (12) اثنا عشر شهراً ميلادياً، ببدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (ال 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 أي 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، وبعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفوائير 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-إزاله أي مخالفة لأحكام العقد وال kraasse والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.
- 8-عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسئولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ 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 والثانوية التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمدياته -إن وجدت-. دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يذكر فيه كافة محتويات العقار.

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

لأمانة/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، مالم يتقدم المستثمر للبلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنتهاء 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 البلدية 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 ثلاثة أيام من بداية كل سنة إيجارية.

5-وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعين يوماً من وفاته بطلب خطى 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 تعين 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 او 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 فيتحقق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غير إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

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

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

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

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي 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 العنوانين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لأثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستلم 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 فيؤخذ الإبلاغ على العنوان المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسميًّا للطرف الأول منتجاً لأثارها 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 نقدمه فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته.

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 الفرعى	
الرمز البريدي	
ملاحظات وبيانات إضافية	

يقر المستثمر بما يلي:

1. بأن وسائل التواصل أعلاه هي وسائل الاتصال الفعالة لديه وفي حالة وجود أي تعديل أو تغيير طوال مدة العقد الاستثماري يتلزم بتحديث وسائل التواصل كلما دعت الحاجة بموجب تقديم خطاب رسمي عبر خدمة تقديم معاملة الكترونية على موقع بلدية محافظة بلجرشي موجهاً إلى إدارة الاستثمار ببلدية بلجرشي 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 البلدية خلال الأوقات المحددة يتحمل المستثمر كافة التبعات النظامية.

الختام

التوقيع



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة الباحة
بلدية محافظة بلجرشي