

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١١
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١٢
	٢ / ٣ لغة العطاء	١٢
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١٢
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٢
	٥ / ٣ نموذج العطاء وطريقة التقديم	١٢
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١٣
	٧ / ٣ سرية العطاء	١٣
	٨ / ٣ مدة سريان العطاء	١٣
	٩ / ٣ الضمان	١٣
	١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان البنكي	١٤
	١١ / ٣ مستندات العطاء	١٤
٤	التزامات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٥
	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٦
	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٦
	٣/٤ معاينة العقار	١٦
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٧
	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٨
	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٨
	٣/٥ تعديل العطاء	١٨
	٤/٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٨
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٩
	١ / ٦ الترسية والتعاقد	٢٠
	٢ / ٦ تسليم الموقع	٢٠

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢١
	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	٢٢
	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٢
	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٢٢
	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال	٢٢
	٥ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٢٢
	٦ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٣
	٧ / ٧ التنازل عن العقد	٢٣
	٨ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية	٢٣
	٩ / ٧ متطلبات السلامة والأمن	٢٣
	١٠ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٤
	١١ / ٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	٢٤
	١٢ / ٧ أحكام عامة	٢٤
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٥
	١ / ٨ مدة العقد	٢٦
	٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء	٢٦
	٣ / ٨ النشاط الاستثمار المسموح به	٢٦
	٤ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٦
	٥ / ٨ مواعيد العمل	٢٧
	٦ / ٨ التزامات عامة	٢٧
٩	الاشتراطات الفنية	٢٩
	١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٣٠
	٢ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي	٣٠
	٣ / ٩ الشروط الفنية لإنشاء وتجهيز وتأهيل الأكاديمية	٣٠
	٤ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٠



م	المحتويات	الصفحة
١٠	المرفقات	٣١
١ / ١٠	نموذج العطاء	٣٢
٢ / ١٠	الرسم الكروكي للموقع والقرار المساحي	٣٤
٣ / ١٠	محضر تسليم العقار	٣٦
٤ / ١٠	إقرار من المستثمر	٣٧
٥ / ١٠	نموذج العقد	٣٨



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

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

مسلسل	المستند
١	نموذج العطاء
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
٦	صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري وإنشاء الحدائق والملاعب الرياضية أو في مجال السياحة والترفيه
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المنافسة على المتقدم.
٨	صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
١٢	صورة إثبات العنوان الوطني
١٣	العرض الفني للمشروع.
١٤	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها

سيتم استبعاد العروض التي تتضمن خطاب ضمان أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي

ب - تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع:	هو المشروع المراد تشغيله وإدارته من المستثمر حسب النشاط المحدد (انشاء وتشغيل وصيانة حديقة + نشاط اكااديمية رياضية على مساحة لا تتجاوز ٢٥٠٠م من الحديقة)
العقار:	هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته
الأمانة:	أمانة منطقة الرياض
الجهة المشرفة:	كل وزارة أو هيئة أو مؤسسة عامة وما في حكمها مختصة -بموجب أنظمتها- بالإشراف على نشاط معين تتطلب ممارسته إصدار ترخيصه من تلك الجهة.
الأكاديميات:	أي مقر لنشاط تعليمي في مجال الرياضة، ويكون له اتحاد معني في المملكة ويشمل ذلك التعليم والتدريب للعديد من الرياضات حسب أنشطة وزارة الرياضة وتحتوي على ملاعب مفتوحة أو مغلقة.
مقدم العطاء:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية:	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	اليــــــــــــان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر موعد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة للمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

١- مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة الرياض في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بتقديم مطروفين فني ومالي وفقا للبند رقم (١/٦) لاستثمار انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة (٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين المتقدمين الإحاطة بها ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

وكالة الاستثمار و التخصيص

البريد الإلكتروني: invest@alriyadh.gov.sa

فاكس: ٠١١/٤١٤٠٢٥١

هاتف: ٩٢٠٠٠٣٢١٨

أو من خلال الموقع الإلكتروني: furas.momra.gov.sa

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص).

أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).



كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

٢- وصف الموقع



٢. وصف الموقع

نوع النشاط	ترفيهي
عناصر المشروع	<ul style="list-style-type: none"> • انشاء وتشغيل وصيانة حديقة عامة • اكاديمية رياضية بكامل المرافق والخدمات اللازمة على مساحة لا تزيد عن (٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة. • مواقف للسيارات (دور قبو + مواقف سطحية)
موقع العقار	المدينة: الرياض
	الحي: القيروان
	الشارع: طريق الامير سعود بن عبد الله بن جلوي عرض ٦٠ م
حدود الموقع	رقم المخطط: (٣٢٥٦)
	شمالاً: ممر عرض ٨ م
	شرقاً: شارع جبل المهدي عرض ٣٦ م
	جنوباً: ممر بعرض ٨ م
	غرباً: شارع عبدالقادر عثمان بعرض ٢٠ م
	رمز القطعة: ٣١٤٧٦١٩
نوع الموقع	حديقة
	نظام البناء
مساحة الموقع	دور أرضي و ٥٠ ٪ ملاحق
مساحة الموقع	المساحة الاجمالية: (٢م.١٠٨٣٣,١٩) عشرة آلاف وثمان مائة وثلاثة وثلاثون متراً مربعاً وتسعة عشر سنتيمتراً مربعاً.
	المساحة المخصصة للاستثمار: (٢م٢٥٠٠,٠٠) ألفان وخمس مائة متراً مربعاً.

الخدمات بالموقع:

يوجد عدد (٢) برج جوال قائم بالموقع ، وتحفظ الأمانة بحقها في التأجير وتجديد العقد والاستفادة من الموقع دون أحقية المستثمر في مطالبة الأمانة بأي مبالغ أو مستحقات عن وجود البرج.

بيانات أخرى:

- على مقدم العطاء ان يعاين معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- على مقدم العطاء الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات و في حالة وجود مخلفات أو ردم أو اختلاف مناسب الأرضية فان الأمانة غير ملزمة برفع المخلفات أو القيام بتسوية وتمهيد الموقع ووضع ذلك بالإعتبار.
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والامانة غير ملزمة بذلك.



- على المستثمر تصميم وإنشاء الموقع وفق دليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية) (ملحق
كراسة) والتنسيق مع إدارة صيانة المشروعات الخدمية والالتزام بالاشتراطات والمواصفات المحدثة من قبلهم ومن
ثم اعتمادها قبل الشروع بالتنفيذ.



كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم



٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري والمتخصصة إنشاء وتشغيل الحدائق والملاعب والاكاديميات الرياضية التقدم في هذه المنافسة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للأمانة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

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

٢ / ٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بمقر وكالة الاستثمار والتخصيص بالرياض بمركز المعيقلية التجاري البرج (د) وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الوقت المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء.

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم الأحد ١٣/٠١/١٤٤٨ هـ الموافق ٢٠٢٦/٦/٢٨ ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد نهائياً.

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية بالمحافظة.

مصحوباً بوكالة شرعية.



٣ / ٥ / ٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ سرية العطاء:

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

٨ / ٣ مدة سريان العطاء:

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

٩ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء حتى تاريخ سداد القيمة الاجارية للسنة الأولى في حالة رسو المنافسة على المتقدم، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.

٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المنافسة للاستثمار. ويفرج عن الضمان المالي للعطاء الفائز بعد سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى.



١١ / ٣ مستندات العطاء:

أولاً: المستندات المطلوبة وبالترتيب الوارد ذكره ولا يتم ذكر أو أي إشارة لقيمة العرض المالي:

- عقد الشركة وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- صورة من إثبات العنوان الوطني.
- كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- تعهد كتابي موقع من المتنافس أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة بالعطاء كما هو موضح بالنموذج رقم (٤).

ثانياً: المستندات المطلوبة للمزوف الفني ولا يتم ذكر أو أي إشارة لقيمة العرض المالي:

- بيان تفصيلي بالمشاريع المنفذة خلال العشر سنوات السابقة سواء مع الأمانة أو أي جهات أخرى ذات الصلة بنطاق العمل بالمشروع
- تقديم مخططات تفصيلية للتصميم المقترح للموقع المخصص للاستثمار مع الالتزام بأحد التصاميم المعتمدة والملحقة في كراسة الشروط ومواصفات ويتضمن ولا يقتصر على:
 - مخطط الموقع العام.
 - مخططات التصميمات الابتدائية المعمارية.
 - شرح التصميم المقترح وبيان عناصره ومكوناته بالتفصيل.
 - واجهات لعناصر المشروع الرئيسية.
 - مناظير للمشروع.
 - خدمات البنية التحتية التي سيقوم بتنفيذها المستثمر على سبيل المثال لا الحصر (شبكة الري، شبكة توزيع مياه الشرب و الصرف الصحي وغيرها)



• التقرير الفني ويتضمن:

- فهم مقدم العطاء للمشروع ومتطلباته.
- تعهد نايف للجهالة حول الدراسة والتحليل الكامل للموقع المطروح بالكراسة بعد زيارته.
- الخدمات الرئيسية والاضافية المقدمة بالمشروع من خلال تقديم مقترح لتتوع الأنشطة الاستثمارية بما يعزز تجربة الزوار ويزيد من جاذبية الموقع.
- جودة الحلول التصميمية وتنظيم الحركة والمسارات والمناطق العامة داخل الموقع.
- تقرير عن مراعاة المتطلبات البيئية.
- خطة تطوير وتنفيذ المشروع، وتتضمن تقديم خطة تفصيلية واضحة لمنهجية تنفيذ مخرجات المشروع تتضمن مراحل المشروع والجدول الزمني لأعمال (التنفيذ - التصميم - التشغيل والصيانة).
- خطة التشغيل وإدارة الموقع، وتتضمن تقديم تصور لآلية تشغيل وإدارة الموقع بعد التنفيذ بما يضمن استدامة المشروع وجودة الخدمات المقدمة.
- خطة ضمان الجودة، وتشمل (خطة ضمان جودة التنفيذ - النظام والسياسة المعتمدة لإدارة النفايات - خطة الطوارئ المعتمدة حال حدوث حادث - شهادات الجودة الحاصلة عليها الشركة - خطة ادارة المخاطر ... وغيرها)
- بيان المشغلون والشركاء، مع توضيح عدد ونوعية المشغلين أو العلامات التجارية المقترحة للأنشطة الاستثمارية في المشروع

• التقرير المالي ويتضمن ما يوضح :

- حجم رأس المال أو الأصول : بيان رأس مال الشركة أو أصولها بشكل يوضح قدرتها على تنفيذ المشروع .
- القدرة التمويلية للمشروع: تقديم ما يثبت القدرة على تمويل المشروع (خطاب بنكي، تسهيلات مالية، شريك مالي)
- خطة التمويل والتدفقات النقدية : تقديم تصور مبسط للتكاليف ومصادر التمويل والتدفقات النقدية المتوقعة لضمان استدامة المشروع.
- القوائم المالية المدققة والمعتمدة من مكتب محاسب قانوني لآخر ثلاث سنين .

ثانياً: المستندات المطلوبة للمظروف المالي:

- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

٤- التزامات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. التزامات المستثمر قبل إعداد العرض

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

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

٣/٤ معاينة العقار:

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

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣ / ٥ تعديل العطاء:

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

٤ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

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



٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

١ / ١ / ٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً؛ لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول معايير التقييم الفنية المحددة، والوارد في الجدول التالي، وذلك لتقييم المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مجتازاً للتقييم ما لم يحصل على ٧٠٪ من الدرجات على الأقل، ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢ / ١ / ٦ ويتم تقييم العروض المتقدمة للمنافسة فنياً وفقاً للمعايير والأوزان التالية

م	عنصر رئيسي	وزن العنصر	عنصر فرعي	وزن العنصر الفرعي	النسبة المئوية (%)
١	الامكانيات و الملاءمة	٥٠٪		١٠٠٪	
١١.			عدد المشاريع المنفذة خلال العشر سنوات الأخيرة في نطاق العمل.	١٠٠٪	<p>لأكثر من ١٠ : ١٠٠٪</p> <p>ما بين ٨ و ١٠ : ٩٠٪</p> <p>ما بين ٥ و ٧ : ٧٠٪</p> <p>ما بين ٢ و ٤ : ٥٠٪</p> <p>١ : ٣٠٪</p>
٢	القدرات الفنية	٢٥٪		١٠٠٪	
٢,١	التصميم والفكرة الاستثمارية (تقديم تصور وتصميم ابتدائي متكامل للموقع بوضوح توزيع الأنشطة والمكونات الرئيسية مع مراعاة ان يتم اتباع أحد التصاميم المعتمدة والمملحة في كراسة الشروط والمواصفات والاسترشاد بها)	-	تقديم مخطط الموقع العام - التصاميم الابتدائية المعمارية - واجهات لعناصر المشروع الرئيسية - مناظير ثلاثية الابعاد للمشروع.	٣٠٪	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٢,٢			توافق التصميم مع طبيعة الموقع وخصائصه البيئية.	١٥٪	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٢,٤			مراعاة الاستدامة البيئية وطابع الموقع الطبيعي	١٥٪	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٢,٥			تنوع الأنشطة الاستثمارية بما يعزز تجربة الزوار ويزيد من جاذبية الموقع.	٢٠٪	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٢,٦			جودة الحلول التصميمية وتنظيم الحركة والمسارات والمناطق العامة داخل الموقع	٢٠٪	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٣	المنهجية والقدرة على الأعمال التنفيذية	٣٠٪		١٠٠٪	



م	عنصر رئيسي	وزن العنصر	عنصر فرعي	وزن الفرعي	النسبة المئوية (%)
٣,١	يجب تقديم وإرفاق جميع الإثباتات والمستندات الداعمة		خطة تطوير وتنفيذ المشروع، وتتضمن تقديم خطة تفصيلية واضحة لمنهجية تنفيذ مخرجات المشروع تتضمن مراحل المشروع	٢٠%	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٣,٢			منهجية تنفيذ مخرجات المشروع والجدول الزمني لأعمال(التنفيذ - التصميم - التشغيل والصيانة)	٢٠%	مناسب=١٠٠٪ ، غير مناسب=٠٪
٣,٣			خطة التشغيل وإدارة الموقع، وتتضمن تقديم تصور لآلية تشغيل وإدارة الموقع بعد التنفيذ بما يضمن استدامة المشروع وجودة الخدمات المقدمة.	٢٠%	مناسب=١٠٠٪ ، غير مناسب=٠٪
٣,٤	يجب تقديم تعهد كتابي بالالتزام بتنفيذ الأعمال المختارة وفق مواصفات ومعايير الأمانة والاشتراطات المعمول بها		خدمات البنية التحتية التي سيقوم بتنفيذها المستثمر على سبيل المثال لا الحصر (شبكات الري وشبكة توزيع مياه الشرب و الصرف الصحي وغيرها)	٤٠%	٣- : ١٠٠٪ - ٢- : ٧٠٪ ١- : ٣٠٪ - ٠- : ٠٪
٤	المشغلون والشركاء	١٠%		١٠٠٪	
٤,١			عدد ونوعية المشغلين أو العلامات التجارية المقترحة للأنشطة الاستثمارية في المشروع	١٠٠٪	مناسب=١٠٠٪ ، غير مناسب=٠٪
٥	ضمان الجودة	١٠%		١٠٠٪	
٥,١	يجب تقديم وإرفاق جميع الإثباتات والشهادات والمستندات الداعمة.		هل يوجد نظام او سياسة معتمدة لادارة النفايات/البيئة؟	١٥%	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٥,٢			هل تحمل الشركة اى شهادات للجودة؟	١٠%	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٥,٣			هل يوجد خطة لضمان جودة التنفيذ؟	٢٠%	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٥,٤			هل يوجد خطة معتمدة للطوارئ في حال حدوث حادث؟	١٠%	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٥,٦			خطة المخاطر	١٥%	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪
٦	القدرات المالية	٢٠%		١٠٠٪	
٦,١	الخطة المالية للمشروع		تقديم تصور مالي للمشروع يوضح التكلفة التقديرية للتطوير ومصادر التمويل والتدفقات النقدية المتوقعة	٦٠%	مناسب=١٠٠٪ ، غير مناسب=٠٪
٦,٢			تقديم ما يثبت القدرة على تمويل المشروع (مثل خطاب دعم مالي، تسهيلات بنكية، أو ملاءة مالية)	٤٠%	نعم=١٠٠٪ ، لا=٠٪

يجب أن يحقق مقدم العطاء نسبة ٧٠٪ على الأقل في التقييم الفني بالإضافة إلى النجاح في كافة المعايير في المرحلة الأولى ليعتبر العرض ناجح فنياً.

٣ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٤ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٥ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

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

٢ / ٦ تسليم الموقع:

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

٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

٧- الاشتراطات العامة





٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة في حالة عدم وجودها، وكذلك يكون على مسؤوليته إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع لزيادة الخدمات الكائنة به ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك وكذلك مصروفات وفواتير التشغيل، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية ومع الجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في الإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة لوكالة الاستثمار والتخصيص.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص، ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

١ / ٥ / ٧ الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢ / ٥ / ٧ مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات

الفنية عليها وإبلاغ الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بأي خطأ يلاحظه الملاحظ

موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.

٣ / ٥ / ٧ المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة





٤ / ٥ / ٧ توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

٥ / ٥ / ٧ التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

٦ / ٥ / ٧ دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

٧ / ٥ / ٧ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي

المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في

تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة

الاستثمار والتخصيص عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف

يتم أخذ موافقة الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص على الزيادة، وخصم الوفر

على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

١ / ٦ / ٧ للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية

الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ

طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للعناصر التي سيتم إضافتها للاعتماد

من وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية من أجل

الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة

ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية، وفي

حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من

أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة

لصيانة المشروعات الخدمية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط

والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٥ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة

(As built) والشروط والمواصفات لوكالة الاستثمار والتخصيص ونسخة للإدارة العامة

لصيانة المشروعات الخدمية.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري

على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص بخطاب رسمي

المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المبنى ومطابقتها للمواصفات.





٨ / ٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٩ / ٧ التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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 إيجارية، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

سيتم زيادة (٥٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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

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

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

٤ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي

قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٥ / ١١ / ٧ تقوم إدارة المركز بإعداد خطة لمواجهة حالات الطوارئ تشمل تدريب العاملين على طرق إخلاء

الأفراد من المبنى واستخدام معدات الطوارئ الموجودة فيه، وعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٦ / ١١ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ

١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.





١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١ هـ. والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

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

يحق للأمانة بعد انتهاء العلاقة التعاقدية بين الطرفين التصرف بالمنشآت الثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار بدون أي تعويض عنها وعليه تسليمها بحالة جيدة وصالحة للاستعمال ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات عليها فللأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستأجر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار.

١٤ / ٧ أحكام عامة:

١ / ١٤ / ٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢ / ١٤ / ٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.

٣ / ١٤ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المنافسة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والأوامر والتعليمات والقرارات ذات الصلة، والقرار الوزاري رقم (٤٤٠١٨٦٥٣٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/٥/١٨ هـ بشأن الموافقة

على التعليمات الخاصة بالمادة (١٢) من لائحة التصرف بالعقارات البلدية

٥ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المنافسة لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء العامة للاستثمار الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في





١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ،
وجداول المخالفات والغرامات والجزاءات البلدية الصادر في عام (١٤٤٤هـ-٢٠٢٣م) وما
يُستجد عليه من تعديلات.



كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

٨- الاشتراطات الخاصة





٨. الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

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

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٥) شهر (خمسة عشر شهراً) تمثل ما نسبته (٥٪) من مدة العقد لإنشاء الحديقة وتجهيز الأكاديمية الرياضية، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر الأعمال المطلوبة فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

١/٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به هو " انشاء وتشغيل وصيانة حديقة واكاديمية رياضية " حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

٢/٣/٨ يجب على المستثمر الذي اعتمد تصميم الحديقة والمخططات التنفيذية وجداول الكميات واعتماد العينات من وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية قبل البدء في التنفيذ.

٣/٣/٨ يجب على المستثمر الذي رست عليه المنافسة تقديم الفكرة المبدئية للمشروع من قبل مكتب استشاري مؤهل ومعتمد لدى الأمانة وشرح فكرة التصميم واستخدام التقنيات الحديثة مشتملاً على برنامج زمني بكامل مراحل المشروع من بدء التصميم وحتى نهاية التنفيذ.

٤/٣/٨ يجب على المستثمر الحصول على جميع التراخيص والموافقات اللازمة من كافة الجهات المختصة وذات العلاقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالموقع.

٥/٣/٨ يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة وتطوير الخدمات المرتبطة.

٥/٣/٨ لا يسمح بممارسة نشاط العلاج داخل الاكاديمية الا بعد الحصول على موافقة الجهات المختصة.

٤ / ٨ اشتراطات تنفيذ وتشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

١ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر بكافة الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات المباني الرياضية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٥٠٠٩١٩٥٥٢/١) وتاريخ ١٦/٠١/١٤٤٦هـ وما في حكمها الصادرة من وزارة البلدية والإسكان، فيما لم يرد ذكره من اشتراطات في هذه الكراسة.

٢ / ٤ / ٨

على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال صيانة وتشغيل وتطوير وتطبيقات الاستثمار للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمبنى





مثل: المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد)، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء
ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ. أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان
لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من
الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.

٣ / ٤ / ٨ على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين
واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. علي أن يكون من
المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال
اللاندسكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتماده وتقديم الحلول
المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات المشروع وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.

٤ / ٤ / ٨ على يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ووكالة الامتثال
والاستدامة البيئية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة
ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل
الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

٥ / ٤ / ٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات
الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى
في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات
المختصة.

٦ / ٤ / ٨ المستثمر تنفيذ وتشغيل وصيانة مع تحمل كافة التكاليف لكامل الموقع والتأكيد على
استخدام التطبيقات والأساليب المتطورة والتعاقد مع الشركات والعمالة ذات الكفاءة التي
تضمن كفاءة العمل والتشغيل والصيانة الدورية لكامل عناصر الموقع، على سبيل المثال لا
الحصر:

❖ تنفيذ وصيانة شبكات الري:

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

❖ متابعة نظام التحكم:



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

❖ تنفيذ وصيانة الألعاب والمظلات:

- يلتزم المقاول ب تنفيذ وصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها تأمين قطع الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المقاول بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.

❖ تنفيذ وصيانة دورات المياه:

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

❖ تنفيذ وصيانة الأسوار والبوابات:

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

❖ تنفيذ وصيانة الطرق والمشايات:

- يلتزم المقاول بتنفيذ وصيانة الممرات والأرصفت بصفة مستمرة.
- يلتزم المقاول باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتريوك.
- يلتزم المقاول بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.

❖ صيانة الأعمال المدنية:

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

❖ صيانة الأعمال الميكانيكية:

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

❖ صيانة الأعمال الكهربائية:

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

❖ تنفيذ وصيانة أرضيات الملاعب:

- يلتزم المقاول بتنفيذ وصيانة ونظافة وإصلاح أرضيات الملاعب إذا تطلب الأمر حسب طبيعة التغطية.

❖ 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.

٧ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر بتنفيذ كامل الواجهات والأرصفة ومواقف السيارات واستخدام الطاقة النظيفة وإنشاء ممرات المشاة ومسارات الدراجات والأرصفة ومواقف السيارات وأماكن الدخول والخروج من وإلى الموقع.

٨ / ٤ / ٨ تشطيب أرضيات الملاعب بمواد مناسبة لنوعية اللعبة التي تمارس عليها طبقاً للمواصفات السعودية ومتطلبات الاتحادات السعودية سواء كانت أرضيات صناعية أو من العشب الصناعي.

٩ / ٤ / ٨ الأرضيات الصناعية للملاعب يجب أن تكون من إنتاج أحد الشركات المتخصصة في إنتاج الأرضيات الصناعية ومنتجها معتمد من الجهات الرسمية والاتحاد الرياضي المختص وتقديم الشهادات المعتمدة الدالة على ذلك ونتائج الاختبارات المعتمدة الذي تم إجرائها على المنتج مع تقديم شهادة ضمان للمنتج لمدة خمس سنوات.

١٠ / ٤ / ٨ يتم تقديم عينات للاعتماد قبل البدء في التنفيذ مصحوبة بالشهادات الدالة على اعتماد المنتج.

١١ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر بأعمال الصيانة الدورية وتوفير المعدات وقطع الغيار وكذلك إحلال واستبدال الأجزاء التالفة من الملاعب طوال مدة العقد.

١٢ / ٤ / ٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.

١٣ / ٤ / ٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

١٤ / ٤ / ٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.

٨ / ٤ / ١٥ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
٨ / ٤ / ١٦ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دورياً من صلاحية المياه.
٨ / ٤ / ١٧ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها.

٨ / ٥ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية للنادي بعد موافقة الأمانة عليها وإعلان هذه المواعيد للجمهور والالتزام بها.

٨ / ٦ الاشتراطات الأمنية: حيث يلتزم المستثمر بما يلي

٨ / ٦ / ١ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
٨ / ٦ / ٢ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
٨ / ٦ / ٣ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ.

٨ / ٧ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

٨ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

٨ / ٨ / ١ 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، ويلتزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصحيحية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١-SBC).

٢ / ٨ / ٨ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC) (٦٠١) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC).

٩ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع في حال طلب الأمانة، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين

١٠ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمشروع لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

١١ / ٨ مواقف السيارات:

- يلتزم المستثمر بتنفيذ مواقف للسيارات (دور قبو + مواقف سطحية)
- الالتزام بدليل حساب مواقف السيارات حسب نوع المشروع.
- الالتزام بدليل تصميم مواقف السيارات، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت الصادر من وزارة البلديات والإسكان
- عند تنفيذ دور القبو يجب الأخذ في الاعتبار الآتي:
 - عمل الاختبارات اللازمة لفحص التربة والالتزام بالاشتراطات الخاصة في (القبو) الوارد ذكرها في دليل اشتراطات إنشاء المباني السكنية واشتراطات المكاتب وكود البناء السعودي ودليل تصريف السيول.
 - لا يسمح باستخدام القبو للسكن أو لأي استعمالات أخرى خلاف مواقف السيارات والخدمات الكهربائية والميكانيكية.
 - سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة مع الالتزام بجميع المتطلبات الواردة في دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
 - يجب عزل الحوائط والأرضيات وأخذ كافة الاحتياطات لمنع تسرب المياه إلى القبو وتجهيزه بوسائل تصريف المياه.
 - مراعاة الميول والمظهر الداخلي عند دراسة التمديدات الصحية عندما يكون القبو أسفل المبنى وإدارة العامة للاستثمار
 - والتمديدات الصحية في المبنى.



٨ / ١٢ التزامات عامة:

- بناءً على المادة ١٩ من التعليمات التنفيذية للأئحة التصرف بالعقارات البلدية: لا تزيد نسبة البناء في الحديقة العامة عن (٢٥٪) من مساحة الحديقة الاجمالية ، ولا يجوز تعديل نشاط استثماري بالحديقة بما يخل بوظيفتها الأساسية في الحيز العمراني الذي تقع فيه.
- يلتزم المستثمر بمراجعة التصاميم سواء تأهيل او تنفيذ مع الإدارة العامة لتنفيذ المشروعات الخدمية لأخذ الموافقات والمتطلبات
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة منطقة الرياض والذي يقومون بالتفتيش على الموقع للتأكد من صحة تقارير الأداء التي يرفعها المستثمر مع الالتزام الكامل بضرورة تنفيذ كافة الملاحظات المطلوبة وفى عدم الالتزام سوف يتم توقيع الغرامات.
- يلتزم المستثمر بتوفير مصدر مياه دائماً وصالح لري المزروعات واحتياجات الموقع من المياه الصالحة للشرب.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان فيما يتعلق بلوحات المباني والتي تقام بالحديقة.
- على المستثمر ان يؤدي الخدمة الى المنتفعين حسب شروط ومواصفات العقد.
- على المستثمر المساواة بين جميع زائرين الأكاديمية وبمقتضى هذا المبدأ ان يتساوى جميع الافراد في تقديم الخدمة مادام يتوافر فيهم الشروط التي ينظمها العقد لتلقى الخدمة.
- تحديد وسائل الاشراف والمتابعة الفنية والمالية والتي تكفل حسن سير تشغيل الملاعب بانتظام.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع أمانة منطقة الرياض في المناسبات والفعاليات التي تنظمها الأمانة.
- يلتزم المستثمر بتوفير عدد مناسب من افراد امن متخصصين وتوزيعهم بطريقة منظمة على بوابات الدخول وداخل الموقع.
- يلتزم المستثمر بتوفير زي موحد للعماله معتمد من الإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية.
- يلتزم المستثمر بتوفير كافة المعدات والآلات اللازمة لأعمال الصيانة والتشغيل.
- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقا) فيما يتعلق باللوحات داخل وخارج الملاعب.
- يلتزم المستثمر عند تصميم مرافق المشروع المرفقة يجب مراعاة متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره متطلبات الخدمات البلدية بالمعاقين ومتطلبات الوصول الشامل الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقا).
- يلتزم المستثمر توفير قطع الغيار ومواد الصيانة والتشغيل على نفقته الخاصة ، وأن يضع نظاماً لمخزون المخزون منها ، يضمن مواجهة التشغيل والصيانة مع الإحلال المستمر والمنظم للأجزاء التالفة ، أو التي انتهت عمرها الافتراضي ، بما يضمن عدم حدوث توقف عن العمل لعدم توافر قطع الغيار والمستلزمات



- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- يلتزم المستثمر بالتعاون التام مع ممثلي أمانة منطقة الرياض 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.

برامج الصيانة المطلوبة :-

- يلتزم المستثمر بصيانة الممرات والارصفة المحيطة بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.
- يلتزم المستثمر صيانة جميع الاعمال المدنية واستبدال التالف منها.
- يلتزم المستثمر بصيانة واستبدال إذا تطلب الامر كافة الاعمال الكهربائية والميكانيكية شامل نقاط التفتيش وخلافه والتأكد من سلامتها.
- يلتزم المستثمر بأجراء الصيانة الدورية للشبكات واغلاق الفتحات الناتجة عن تمزق الشبكات واستبدال التالف محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المستثمر بصيانة ونظافة وإصلاح ارضيات الملاعب إذا تطلب الامر حسب طبيعة التغطية.
- يلتزم المستثمر بتشغيل نظام الإضاءة ليلاً للملاعب واستبدال وحدات الإضاءة التالفة وتوفير قطع الغيار لها.
- يلتزم المستثمر بتشغيل نظام المراقبة ذات جودة عالية يسمح بالرؤية الليلية والتأكد من انها تعمل بشكل مستمر.
- يلتزم المستثمر بتوفير قطع الغيار متى تطلب الامر ذلك.
- يلتزم المستثمر بالمحافظة على السجلات وعدم خرق للبيانات وارشفتها وتسليمها الى الجهة المشرفة.

اعمال 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 الاسعافات الأولية في الموقع والليات التابعة تحت اشراف شخص متخصص في الإسعافات الأولية في حالة الطوارئ.



٩ - الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات المباني الرياضية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- يجب على المستثمر الالتزام بدليل معايير المشروعات الخدمية (الوحدات الاستثمارية) والتنسيق مع إدارة صيانة المشروعات الخدمية والالتزام بالاشتراطات والمواصفات المحدثة من قبلهم قبل الشروع بالتنفيذ.
- أخذ موافقات الجهات ذات العلاقة فيما يخص اشتراطات الملاعب وتجهيزاتها.

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

٣ / ٩ الاشتراطات المعمارية العامة:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١ / ١٠ / ٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢ / ١٠ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣ / ١٠ / ٩ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤ / ١٠ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٥ / ١٠ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٤ / ٩ الاشتراطات الإنشائية العامة:

- ١ / ٤ / ٩ يجب عمل (الدراسة الجيوتقنية Geotechnical Report)، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٢ / ٤ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣ / ٤ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل الهزات الأرضية والتربة والزلازل والسيول وغيرها.

- ٤ / ٤ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/٤٣٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC٣٠٠).
- ٥ / ٤ / ٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- ٦ / ٤ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٧ / ٤ / ٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ٨ / ٤ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة العامة للتراخيص.
- ٩ / ٤ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع وإتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٥ / ٩ الاشتراطات الكهربائية العامة:
- ١ / ٥ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٢ / ٥ / ٩ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- ٣ / ٥ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٤ / ٥ / ٩ فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- ٥ / ٥ / ٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.
- ٦ / ٥ / ٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للقوة (Earth leakage circuit breaker).



٧ / ٥ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس
والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٨ / ٥ / ٩ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية: -

أ. وحدات إنارة طوارئ.

ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من
شركة الكهرباء).

٩ / ٥ / ٩ تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات
الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

١٠ / ٥ / ٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء
استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما
يلي: -

أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.

ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية
والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.

ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى
والإنارة وخلافه.

١١ / ٥ / ٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي
مواصفات عالمية معتمدة.

١٢ / ٥ / ٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى
عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١٣ / ٥ / ٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي،
شحن عام، مولد احتياطي).

٦ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية العامة:

١ / ٦ / ٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة
شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري.

٢ / ٦ / ٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة (إن وجد) حسب الأصول الفنية المتعارف عليها
وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع.

٣ / ٦ / ٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي
ويشترط فيه ما يلي: -



- أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر
مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...الخ.
- ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع
المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٧ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية العامة:

- ١ / ٧ / ٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد
وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل
هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٢ / ٧ / ٩ يلتزم المستثمر بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات
والإسكان والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية، وتقديمها،
وتداولها، وحفظها.

بالإضافة إلى الشروط الأخرى الواردة من صحة البيئة بالأمانة مثل مناطق الخدمات والنفايات

٨ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- ١ / ٨ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من
مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٢ / ٨ / ٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع
المدني.
- ٣ / ٨ / ٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء
للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على
أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- ٤ / ٨ / ٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من
التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٥ / ٨ / ٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم إتباعه من قبل
مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- ٦ / ٨ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في
المشروع.
- ٧ / ٨ / ٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد
عليها من تعديلات

٩ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

- ١ / ٩ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على
التففيذ لأعمال الإنشاء المقترحة منه وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري
يتضمن الالتزام بتففيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة





خطية مسبقة من وكالة الاستثمار والتخصيص والإدارة العامة لصيانة المشروعات والخدمات الخدمية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصميمات المعمارية والإنشائية والخاصة بالحديقة والأكاديمية المقترحة.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد الحديقة والأكاديمية بالخدمات الأساسية اللازمة مثل (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي) إن تطلب ذلك.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي لاستخدامات الملاعب المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- رفع الموقع مساحيا شاملا الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

٢ / ٩ / ٩ يجب أن يتم الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية الآتية:

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

٣ / ٩ / ٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال تنسيق الموقع العام.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة للموقع لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وكهربائية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٣٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.



٤ / ٩ / ٩ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع

على الآتي كحد أدنى:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات مناظير - تفاصيل معمارية - جداول - التشطيبات - الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - التصاميم الداخلية.... الخ).



- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لعناصر المشروع)
- التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخططات كفاءة الطاقة للمشروع - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق - مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
- التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

١٠ / ٩ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع مع مراعاة مايلي :
- ٦ / ١٠ / ٩ أن يكون التصميم المعماري للمبنى المستقل متميزاً ويشكل نموذجاً معمارياً للنشاط، وأن يتماشى مع النمط العمراني للموقع.
- ٧ / ١٠ / ٩ أن تكون المواقف والمداخل ومناطق التنزيل والتحميل ضمن حدود الملكية.
- ٨ / ١٠ / ٩ مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية الجوار غير التجاري.
- ٩ / ١٠ / ٩ تقديم التصاميم للمراجعة والاعتماد.

١١ / ٩ اشتراطات تنفيذ وتشغيل وصيانة وإدارة المشروع:

١. على المستثمر التعاقد مع أحد الشركات المتخصصة والمصنفة في أعمال تنفيذ وصيانة وتشغيل وتطوير الحدائق أو القيام بتلك الأعمال بنفسه إذا كان لديه القدرة والخبرة الكافية للقيام بأعمال الصيانة والتشغيل وتقديم ما يثبت ذلك واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات.
 ٢. على المستثمر التعاقد مع أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين واعتماده من الإدارة العامة للحدائق بعد تقديم سابقة الأعمال والخبرات. علي أن يكون من المكاتب المتخصصة في أعمال الإشراف على أعمال صيانة وتشغيل الحدائق وأعمال اللاندسكيب للقيام بأعمال الإشراف على برامج الصيانة والتشغيل واعتمادهما وتقديم الحلول المناسبة للمحافظة على استدامة مكونات المشروع وتقديم الخدمة للزائرين بشكل مرضى.
- تنفيذ وصيانة شبكات الري:



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

متابعة نظام التحكم:

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

تنفيذ وصيانة الألعاب والمظلات:

- يلتزم المقاول بتنفيذ وصيانة الألعاب والمظلات ونظافتها واستبدال التالف منها تأمين قطع
الغيار من نفس النوعية محمل على تكاليف الصيانة.
- يلتزم المقاول بدهان الألعاب حسب الحاجة بدهانات مطابقة للمواصفات وأصول الصناعة.

تنفيذ وصيانة دورات المياه:

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

تنفيذ وصيانة الأسوار والبوابات:

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

تنفيذ وصيانة الطرق والمشايخ:

- يلتزم المقاول بتنفيذ وصيانة الممرات والأرصفة بصفة مستمرة.

- يلتزم المقاول باستبدال التالف من البلاط والبردورات والرخام والانتريوك.
- يلتزم المقاول بغسيل ونظافة الممرات والطرق والمشايات بصفة مستمرة.

٩ / ١٢ الشروط الفنية لإنشاء وتجهيز وتأهيل الملاعب:

٩ / ١١ / ١ تقديم التصميم التفصيلي لتنفيذ الملاعب ونظام الإضاءة المقترح وذلك للاعتماد قبل البدء في التنفيذ.

٩ / ١١ / ٢ يجب أن تكون الملاعب مكيفة ومسورة بسياج من الشبك المعدني الغير قابل للصدأ أو من الألواح الزجاجية الغير قابل للكسر مدعمة بالقوائم الحديدية المطلوبة، وأن تكون بالارتفاعات المناسبة طبقاً للمواصفات القياسية السعودية ونوعية الألعاب الرياضية الممارسة بداخلها وأن يحدد بالسياج بوابات للدخول والخروج للملاعب حسب التصميم القياسي المقدم للاعتماد.

٩ / ١١ / ٣ تنفيذ أرضيات الملاعب بحيث تكون صالحة للاستخدام وتجهيزها بكافة التجهيزات اللازمة للنشاط المقام عليها.

كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

١٠ - المرفقات (الملاحق)



١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم المنافسة رقم (١٠٤٤-١٠٠٤٠٠١-٢٦-٠١) لعام ٢٠٢٦م
الخاصة باستثمار انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة (٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة
لنشاط اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦) (نموذج ١)

سلمه الله

صاحب السمو أمين منطقة الرياض

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٥هـ المتضمن رغبتكم باستثمار انشاء وتشغيل حديقة
القيروان واستثمار نسبة (٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦).
وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة
الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسموكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإيجارية لكامل مدة الاستثمار		قيمة الأجرة السنوية (ريال)		إيجار المتر المربع ريال / سنة
كتابة	رقماً	كتابة	رقماً	

سيتم زيادة (٥٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحتسب على أساس آخر قيمة
إيجارية سنوية.

♦ الأسعار المذكورة لا تشمل قيمة الضريبة المضافة.

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

لا يقص هذا النموذج ويختم ويوقع من مقدم العطاء



										اسم المستثمر
										رقم بطاقة الأحوال
بتاريخ										صادرة من
جوال					فاكس					هاتف
تاريخ التقديم					الرمز البريدي					ص.ب
										العنوان الوطني:
										البريد الإلكتروني

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والكروكي المساحي) (نموذج أ/٢)

١ / ٢ / ١٠ كروكي الموقع:

البوابة المكانية



الموقع بالنسبة لمدينة الرياض



<https://maps.app.goo.gl/Mv7HC67h3AcOKOtF6>

رابط الوصول للموقع

المخطط المعتمد



المصور الجوي للموقع

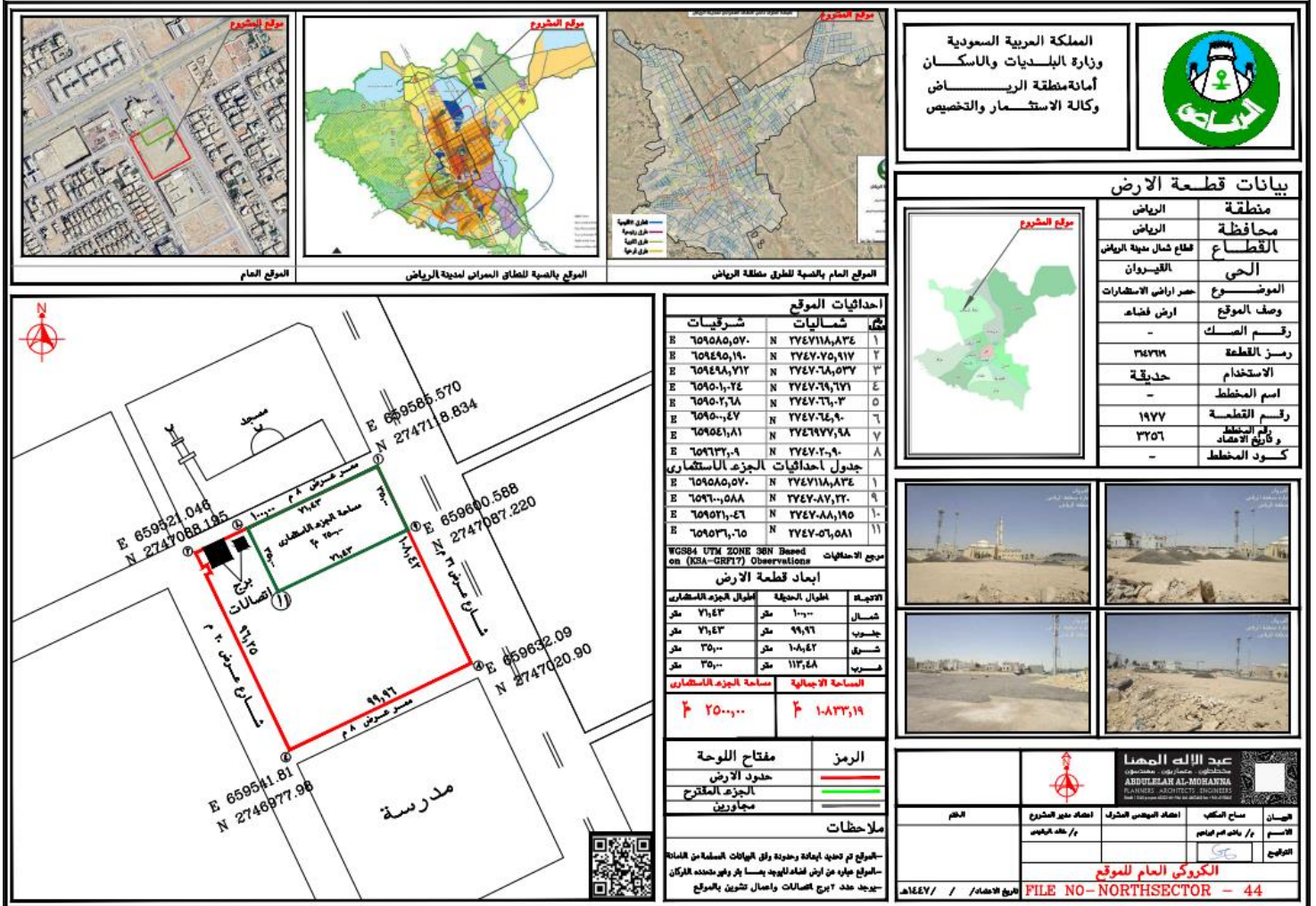


كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٠٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع والكروكي المساحي) (نموذج ١/٢)
٢/٢/١٠ الكروكي المساحي للموقع:



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣)

محضر تسليم موقع

الموقع ووصفة	
اسم المستثمر	
المنطقة	البلدية
الحالي	رقم المخطط
المساحة الكلية حسب الطبيعة	

الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع على المصور الجوي

إقرار

حيث أجرت أمانة منطقة الرياض على

بغرض استخدامه في استثمار

بموجب المناقصة

رقم () لعام () وعقد الإيجار رقم () وتاريخ / /

عليه أقر أنا / الموقع أدناه بأنني قد استلمت

بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ / / 14 هـ بعد أن

قمت بمعاينته معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته الراهنة في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

ممثل أمانة منطقة الرياض	ممثل المستثمر
الاسم :	الاسم :
التوقيع :	بصفته :
الختم :	التوقيع :
	الختم :



٤/١٠ إقرار من المستثمر (نموذج ٤)

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) (٤٠١٥٢) ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم

التوقيع



كراسة الشروط والمواصفات الخاصة باستثمار
انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة
(٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط
اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)



أمانة منطقة الرياض
RIYADH REGION MUNICIPALITY
وكالة الاستثمار والتخصيص

١٠ / ٥ نموذج العقد



نموذج وثيقة عقد استثمار انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة (٢٥٪) من اجمالي مساحة

الحديقة لنشاط اكااديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)

رقم العقد: (/)

تاريخ العقد: (/ / هـ)

إنه في يوم الموافق/...../..... تم الاتفاق بين كل من:

(١) الطرف الأول: أمانة منطقة الرياض ويمثلها في هذا العقد أمين منطقة الرياض

فيصل بن عبد العزيز بن عياف.

صندوق بريد: (١١١٤٦) هاتف: (٤١٤٠٥٠٠) فاكس: (٤١٤٠٢٥١)

البريد الإلكتروني:

والمشار إليه فيما بعد بصاحب العمل.

(٢) الطرف الثاني: سجل تجاري رقم: ()

صادر من: في / / ١٤ هـ

ويمثلها في هذا العقد بصفته المفوض بالتوقيع بموجب التفويض المصدق من الغرفة التجارية

برقم () بتاريخ / / ١٤ هـ الموافق / / ٢٠ م.

العنوان الوطني:

صندوق بريد: () رمز بريدي: () المدينة: ()

الهاتف: () فاكس: () جوال: ()

البريد الإلكتروني:

مقدمة:

حيث أن الطرف الثاني قد تقدم بعرضه للطرف الأول ضمن المنافسة رقم (.....) لعام ٢٠٢٥ م وبناءً على

الإجراءات المنتهية بمحضر لجنة الاستثمار رقم () وتاريخ / / ١٤ هـ القاضي بقبول

الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار الموقع الموضح ببياناته أدناه فقد اتفق الطرفان بعون الله على ما يلي:-





المادة الأولى: تعريف لمفردات العقد:

- العقار:** هو الأرض أو البناء العائد ملكيته للأمانة والموضح موقعه وحدوده ومساحته ومكوناته في هذا العقد.
- المشروع:** هو النشاط المراد إقامته من قبل المستثمر على العقار والمحدد في العقد.
- فترة التجهيز والإنشاء:** هي فترة زمنية غير مدفوعة الإيجار معطاة للمستثمر للتجهيز والإنشاء وتعادل ٥٪ من مدة العقد.
- الجهات ذات العلاقة:** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية أو الرقابية أو الفنية أو البيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- كراسة الشروط والمواصفات:** هي الشروط والمواصفات الخاصة بإنشاء وتشغيل المشروع والمحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.

المادة الثانية: وثائق العقد:

- الإشارة إلى العقد تعني جميع المستندات الموضحة أدناه والتي تعتبر جزءاً لا يتجزأ من العقد ويفسر بعضها بعضاً ويتممه وأي إخلال بها يعتبر إخلالاً بالعقد وهذه المستندات هي:
- (١) وثيقة العقد الأساسية.
 - (٢) كراسة الشروط والمواصفات.
 - (٣) المخططات المعتمدة من الأمانة.
 - (٤) خطاب قبول العرض والترسية.

المادة الثالثة: وصف العقار:

الموقع:

- المنطقة: الرياض
الحي:
رقم المخطط:
البلدية:
الشارع:
رقم العقار:

حدود العقار:

- شمالاً:
 - شرقاً:
 - جنوباً:
 - غرباً:
- بطول:
بطول:
بطول:
بطول:

❖ مساحة الموقع:

المادة الرابعة: الغرض من العقد:

انشاء وتشغيل حديقة القيروان واستثمار نسبة (٢٥٪) من اجمالي مساحة الحديقة لنشاط اكاديمية رياضية بالمخطط رقم (٣٢٥٦)، حسب المخططات والتصاميم المقدمة من المستثمر والمعتمدة من الإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.





المادة الخامسة: مدة العقد:

المدة الإجمالية للعقد ٢٥ سنة ميلادية (خمسة وعشرون سنة ميلادية) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من الإدارة العامة لصيانة المشروعات الخدمية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

المادة السادسة: فترة تنفيذ المشروع / ومدة استثماره:

أ) **فترة التجهيز والإنشاء: ١٥ شهر** (خمسة عشر شهراً) وهي تعادل (٥٪) من مدة العقد وهي فترة زمنية من أصل مدة العقد غير مدفوعة الإيجار تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية المختصة بموجب محضر تسليم رسمي موقع من الطرفين كما سبق ذكره بالمادة الخامسة.

ب) **مدة الاستثمار:** ومدتها أربعة سنوات وتسعة أشهر وتمثل ما نسبته (٩٥٪) من مدة العقد وتبدأ فور انتهاء مدة التجهيز والإنشاء مباشرة.

المادة السابعة: قيمة الإيجار السنوي:

الإيجار السنوي للموقع (ريال) (فقط) (ريال) تُسدد
أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة إلى ضريبة القيمة المضافة، 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 إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
سيتم زيادة (٥٪) كل خمس سنوات كزيادة دورية بشكل تصاعدي تحسب على أساس آخر قيمة إيجارية سنوية.

المادة الثامنة: التزامات المستثمر:

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

- ١) عدم البدء في تنفيذ المشروع قبل استلام الموقع من البلدية وفقاً لنصوص المادة الخامسة من هذا العقد.
- ٢) الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة أو البلدية ومن الجهات الحكومية الأخرى ذات العلاقة واللازمة لممارسة أنشطته قبل البدء في تنفيذ المشروع وكذلك قبل تشغيله وتزويد الأمانة بنسخ منها لحفظها بملف المشروع للرجوع إليها عند الحاجة.
- ٣) البدء في تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- ٤) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده مسئولية تعويض الغير عن الأضرار التي تحدث لهم نتيجة مخالفته لهذا التعليمات.
- ٥) أن يسند مهمة المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته الرياض الإدارية العامة للاستثمار للأعمال التي التزم بها.





- (٦) يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مستندات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم وفي حالة مخالفته لذلك يترتب عليه إزالة المخالفة وتعديل الوضع وفقاً للمخططات والشروط والمواصفات والنظر في أمر تفريجه وفقاً للنظام والتعليمات في هذا الشأن.
- (٧) يلتزم المستثمر باتباع القواعد التشغيلية لجميع مواقع الأنشطة المحددة على المخطط المعتمد من الأمانة ولا يجوز للمستثمر إضافة أي نشاط دون اخذ الموافقة عليه يتم فرض غرامة قدرها (١٠,٠٠٠ ريال) عشرة آلاف ريال عن كل نشاط مخالف يومياً من تاريخ كتابة المحضر ويحق للأمانة في حال عدم كفاية الضمان البنكي اللجوء للجهات القضائية لإلزامه بالحسميات والغرامات المحددة بالعقد.
- (٨) أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- (٩) تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC٣٠٠).
- (١٠) أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري بعد الحصول على موافقة الأمانة عليه ويكون مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- (١١) لا يجوز استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها إلغاء العقد، وسحب الموقع من المستثمر.
- (١٢) توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف وغيرها) على مسؤوليته الخاصة مع تحمله بكافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك ويتحمل توصيل أي خدمات إضافية غيرها وضرورة تسليم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص ما يفيد تسديد قيمة استهلاك هذه الخدمات عند تحرير محضر تسليم الموقع عند إنهاء أو انتهاء مدة العقد والتنازل عنها للأمانة ممثلة في وكالة الاستثمار والتخصيص وعليه التنسيق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.
- (١٣) أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- (١٤) تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- (١٥) يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- (١٦) يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- (١٧) تأمين إسعافات أولية وتوفير جميع الأدوات اللازمة تحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.
- (١٨) تطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) بموجب التعميم الوزاري رقم (٣٩١٥٥/٤/و ف) وتاريخ ١٤٢١/٨/٢٩هـ فيما يتعلق بلوحات المبنى والعلامة التجارية أمامه.



- ١٩) القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين.
- ٢٠) مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.
- ٢١) أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٢٢) يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٢٣) الالتزام بجميع ما ورد في كراسة شروط ومواصفات المنافسة التي تم طرح الموقع بموجبه للاستثمار.
- ٢٤) تشغيل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من قبل الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٢٥) يجب أن تكون الخدمات الأساسية للمشروع مثل الكهرباء والمياه والهاتف والصرف الصحي باسم المستثمر ويلتزم المستثمر بالتنازل عنها بعد انتهاء العقد بعد تسليم الأمانة مخالصة بالتسديد النهائي لتلك الخدمات.
- ٢٦) اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢٧) عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٢٨) يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولة كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ٢٩) تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة ويتحمل المستثمر وحده المسؤولية عن الأخطار التي تنتج عن تعرض أي شخص أو ممتلكات وتعويض الغير عن الأضرار التي تنجم عن هذه الأخطار وعليه إصلاح ورفع المخلفات الناتجة عنها فوراً وخلال مدة لا تتعدى أربعاً وعشرون ساعة.
- ٣٠) تسديد الأجرة السنوية المستحقة في وقتها المحدد وفقاً للمادة السابعة وإلا يتم اتخاذ الإجراءات النظامية لتحصيل مستحقات الأمانة وإلغاء العقد واسترداد الموقع وذلك وفقاً لما ورد بتعميم وزارة الشؤون البلدية والقروية (سابقاً) رقم (٥٣٢١٩) وتاريخ ٢٣/١٠/١٤٢٦هـ والتعميم الإلحاقى له برقم (٤٥٠٤٣) في ٢٥/٧/١٤٢٧هـ هذا مع حفظ حق الأمانة في مطالبة المستثمر بتسديد مستحقاتها المترتبة على العقد حتى تمام استلامها للموقع مع احتفاظ الأمانة بحقها في الرجوع على المستثمر بما تراه من تعويضات.
- ٣١) عدم استمرار شغل الموقع بعد إنهاء أو انتهاء مدة العقد، وعلى المستثمر إشعار الأمانة لاستلام الموقع منه بموجب محضر استلام يوقع من الطرفين وذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنهاء أو انتهاء مدة العقد والالتزام بالاحتفاظ بالموقع بلا سند، ويحق للأمانة بالتالي استرداده منه وفقاً لتعليمات تعميم الوزارة رقم (٥٣٢١٩) في ٢٣/١٠/١٤٢٦هـ والتعميم الإلحاقى له رقم (٤٥٠٤٣) في ٢٥/٧/١٤٢٧هـ في هذا الشأن.

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

المادة التاسعة: المنشآت القائمة على العقار:

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

المادة العاشرة: الرقابة على تنفيذ العقد:

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

المادة الحادية عشر: حالات إلغاء العقد:

(أ) : حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه الموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

(ب) : حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة :

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

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

المادة الثانية عشر: التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

المادة الثالثة عشر: الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢١٨) في ٦/٨/٤٢٢٢هـ والتعميم الوزاري رقم (٤٠٥٣٦٧/٤/٥٠٦) في ٢٥/١/١٤٢٣هـ وللأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة فيما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الرابعة عشر: تبليغ الإشعارات:

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

المادة الخامسة عشر: الخلاف بين الطرفين:

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ وتطبيق هذا العقد ولم يتم حله ودياً بين الطرفين فإن ديوان المظالم بالرياض هو الجهة المختصة بالفصل فيه، على أن يلتزم الطرف الثاني بالاستمرار في تنفيذ العقد وفقاً لبنوده مثل تسديد الأجرة المستحقة في مواعيدها.

المادة السادسة عشر: مرجع العقد:

مرجع هذا العقد لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ.

نسخ العقد

حزر هذا العقد من (أربع نسخ أصلية)، النسخة الأولى لأمانة منطقة الرياض / وكالة الاستثمار والتخصيص، والنسخة الثانية للديوان العام للمحاسبة، والنسخة الثالثة للبلدية الفرعية والنسخة الرابعة للطرف الثاني (المستثمر) للعمل بمقتضاها.

والله الموفق،

أمين منطقة الرياض

المستثمر



د. فيصل بن عبد العزيز بن عياف

.....