



أمانة حفر الباطن  
HAFR AL BATIN MUNICIPALITY

## كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم (ت1)  
الواقعة بالمخطط رقم (٩/٩٦) المعدل بحي العزيزية - مدينة  
حفر الباطن

## فهرس المحتويات

٤	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
٥	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٦	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى
٧	١. مقدمة
٨	٢. وصف الموقع
٩	٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم
٩	١/٣ من يحق له دخول المنافسة:
٩	٢/٣ لغة العطاء:
٩	٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
٩	٤/٣ موعد تقديم العطاءات:
٩	٥/٣ موعد فتح المظاريف:
٩	٦/٣ تقديم العطاء:
٩	٧/٣ كتابة الأسعار:
٩	٨/٣ مدة سريان العطاء:
٩	٩/٣ الضمان:
١٠	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:
١٠	١١/٣ مستندات العطاء:
١٠	١٢/٣ سرية المعلومات:
١٠	٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
١٠	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١٠	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
١٠	٣/٤ معاينة العقار:
١١	٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
١١	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١١	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:
١١	٣/٥ سحب العطاء:
١١	٤/٥ تعديل العطاء:
١١	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٢	٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار
١٣	٧ / اتوصيل الخدمات للموقع:
١٥	٨. الاشتراطات الخاصة
١٥	٨ / امددة العقد:
١٥	٨ / ٢ فترة التجهيز والإنشاء:
١٥	٨ / ٣ النشاط الاستثماري المسموح به:
١٥	٨ / 4 المباني والمرافق

- ١٥ ..... 5 / 8 مدرج النشاطات والندوات :
- ١٥ ..... 6 / 8 المختبرات :
- ١٥ ..... 7 / 8 معامل اللغات :
- ١٥ ..... 8 / 8 معامل الحاسب :.....
- ١٥ ..... 9 / 8 الورش و المشاغل :
- ١٥ ..... 10 / 8 مكاتب أعضاء هيئة التدريس و من في حكمهم ، و الإداريين :.....
- ١٥ ..... 11 / 8 المكتبة :
- ١٥ ..... 12 / 8 الوحدة الصحية :
- ١٦ ..... 13 / 8 الملاعب الرياضية :
- ١٦ ..... 14 / 8 مرافق الكلية :.....
- ١٦ ..... 15 / 8 المطاعم :
- ١٦ ..... 16 / 8 قاعات المعارض :
- ١٦ ..... 17 / 8 المساجد أو المصليات :.....
- ١٦ ..... 18 / 8 القاعات السمعية والبصرية :.....
- ١٦ ..... 19 / 8 مرافق أخرى:
- ١٦ ..... 20 / 8 دورات المياه :
- ١٦ ..... 21 / 8 المشارب الصحية :.....
- ١٧ ..... 22 / 8 المسطحات الخضراء و مواقف السيارات :.....
- ١٧ ..... 23 / 8 المياه :.....
- ١٧ ..... 24 / 8 الصرف الصحي:.....
- ١٧ ..... ٨ / ٢٥ الاشتراطات الأمنية:
- ١٧ ..... ٨ / ٢٦ تأمين غرفة إسعافات أولية:
- ١٧ ..... ٨ / ٢٧ اللوحات الإعلانية:
- ١٧ ..... ٨ / ٢٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:
- ١٧ ..... ٨ / ٢٩ غرامة التأخير:
- ١٨ ..... ٩. الاشتراطات الفنية
- ١٨ ..... ٩ / ١ اكود البناء السعودي:
- ١٨ ..... ٩ / ٢ الاشتراطات التنظيمية:
- ١٨ ..... 3 / ٩ الاشتراطات المعمارية:
- ١٩ ..... 4 / ٩ الاشتراطات الإنشائية:
- ١٩ ..... 5 / ٩ الاشتراطات الكهربائية:
- ٢٠ ..... 6 / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:
- ٢١ ..... ١٠. المرفقات
- 10 / 1 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (... ) لعام ١٤٤٦هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم(١) الواقعة بالمخطط رقم (٩/٩٦) المعدل بحي العزيزية - مدينة حفر الباطن

## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

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

ب. تعريف المفردات الواردة بكتابة الشروط والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم (ت1) الواقعة بالمخطط رقم (٩/٩٦) المعدل بحى العزيزية - مدينة حفر الباطن والمراد إقامته وإدارته وتشغيله من قبل المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الأمانة	أمانة محافظة حفر الباطن
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية ومافي حكمها
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
مقدم العطاء	هو الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
الكلية الأهلية	مؤسسة تعليمية غير حكومية ذات شخصية اعتبارية تتمتع باستقلال مالي وإداري، بما لا يتعارض مع الأنظمة والتعليمات، وتهدف إلى تقديم برامج تعليمية وتدريبية (فوق المستوى الثانوي) والاسهام في رفع مستوى التعليم والبحث العلمي ، وتوفير التخصصات العلمية المناسبة وذلك في اطار السياسة التعليمية في المملكة، وتتكون الجامعة من ثلاث كليات على الأقل في مقر واحد عند الانشاء
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق: ١. الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa ٢. عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

### ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد 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/ البلدية والمستثمر، 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

## ١. مقدمة

ترغب أمانة محافظة حفر الباطن في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم (١٦) الواقعة بالمخطط رقم (٩/٩٦) المعدل بحي العزيزية - مدينة حفر الباطن.

ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

الإدارة العامة للاستثمارات - أمانة محافظة حفر الباطن

هاتف: ٠١٣٧٢٢٠٥٣٥ فاكس: ٠١٣٧٢٢٢٦٦٧

- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)

- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

## ٢. وصف الموقع

إنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم (١٠) الواقعة بالمخطط رقم (٩/٩٦) المعدل بحى العزيزية - مدينة حفر الباطن		نوع النشاط
-قاعات التدريس -كافيهات ومطاعم -مختبرات -معامل اللغات -مكاتب أعضاء هيئة التدريس ومافي حكمهم والاداريين. - مكتبة		مكونات النشاط
المدينة: حفر الباطن الحي: العزيزية		موقع العقار
رقم المخطط: ٩/٩٦ المعدل	رقم القطعة: ١٠	
حسب الكروكي المرفق		حدود الموقع
أرض فضاء		نوع الموقع
(١١,٤٠٠) احد عشر وأربعمئة متر مربع		المساحة الإجمالية

### الخدمات بالموقع:

- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- 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 وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة للموقع وبما يتوافق مع الاشترطات الخاصة بإقامة الكليات الأهلية ويتم التنسيق في ذلك من قبله مع الجهات ذات العلاقة وكافة الجهات المختصة والجهة المشرفة على النشاط والحصول على التراخيص اللازمة .
- لا يؤثر وجود إشغالات على الموقع من عدمه ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- يلتزم المستثمر قبل انشاء وتشغيل الكلية الحصول على التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.

### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم ١/٣ من يحق له دخول المنافسة:

١/١/٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال مزاولة إدارة وتشغيل الكليات الأهلية، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.  
٢/١/٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### ٢/٣ لغة العطاء:

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

#### ٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية والمواصفات الكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت 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](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

▪ حفر الباطن - أمانة محافظة حفر الباطن . ص.ب ٣٠٥٥ . الرمز البريدي ٣١٩٩١  
٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

#### ٥/٣ موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف وفق الموعد المحدد في الإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

#### ٦/٣ تقديم العطاء:

- يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

#### ٧/٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو ابداء أي تحفظ عليها أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (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، والتوقيع عليه وختمه.

#### 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 جائر الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

#### ٩/٣ الضمان:

- يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥) % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلًا للتعميد عند الحاجة.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان 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 لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

### ١١/٣ مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- توكيل رسمي موثق من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 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.
- نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.

### ١١/٣ سرية المعلومات:

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

### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

#### ١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط ومواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط ومواصفات، 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 الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط ومواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح 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 حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به. وعلى المستثمر التعرف التام على الموقع والحصول على كافة المعلومات ومدى إمكانية توصيل الخدمات التي تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة وفي حال وجود شوائب أو عوائق أو اشكالات فيتعهد بتسويتها ومعالجتها وتمهيد الموقع على نفقته الخاصة.

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

### 1/0 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل 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 فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:  
الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

### 2/0 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

### 3/0 سحب العطاء:

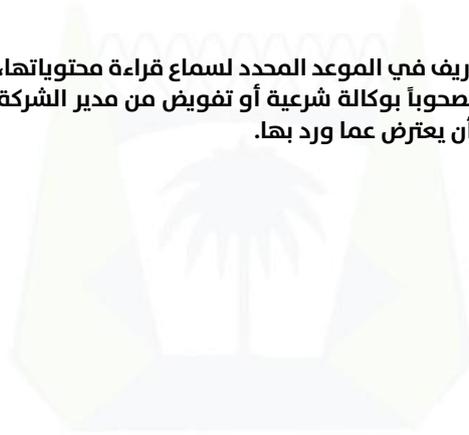
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### 4/0 تعديل العطاء:

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

### 5/0 حضور جلسة فتح المظاريف:

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



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار ١ / ٦ الترسية والتعاقد:

١ / ١ / ٦	بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
٢ / 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.
٣ / 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.
٤ / ١ / ٦	يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
٥ / ١ / ٦	في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد 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 بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ١/٧ 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، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

### ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة على أن يكون البرنامج الزمني لكامل مدة المشروع ومتوافق مع مدة العقد المحددة بكراسة الشروط والمواصفات.

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٤/٧ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه، ويحق له في حالة التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من الأمانة.

### ٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدي المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:
  - الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### ٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

#### ٦/١/٧ الأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات

- والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة.
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

- بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقيل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب هندسي لتقديم تقرير نصف سنوي طوال مدة المشروع.

### ٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب العقار من المستثمر، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم

أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (١٢٢٢-١٠٤٣٠) وتاريخ ٢٢/٢/١٤٤٣هـ .

#### ٩/ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

#### ١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرته الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما أجيور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- وفي حال تأخر المستثمر عن سداد الأجرة السنوية أو أي مستحقات مالية خاصة بالمشروع وعدم استجابته للإنذارات المرسلة له حسب الأنظمة والتعليمات، للأمانة إدراج اسم المستثمر في القوائم الخاصة بالشركة السعودية للمعلومات الائتمانية (سمة) ويتحمل المستثمر كافة النتائج والاضرار التي قد تحدث عن هذه الخطوة ودون أدنى مسؤولية على الأمانة وذلك تقصيره في أداء التزاماته التعاقدية

#### 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 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

#### ١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة فسخ العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وإعادة القيمة المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

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

١/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢/١٣/٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الأمانة دون تعويض وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة.

٣/١٣/٧ كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بتقديم الخدمة محل العقد لحين الانتهاء من إجراءات طرح وترسية الموقع بذات القيمة الإيجارية المتفق عليها.

٤/١٣/٧ وفي حال تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق للأمانة المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الأجرة المستحقة من قبل الأمانة وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

#### ١٤/٧ أحكام عامة:

- جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المنافسة للأحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ٢٩/١٠/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ.
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ٢٦/١٢/١٤٣٥هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/٢٢٧/١٠٠٠ بتاريخ ٣٠/٧/١٤٣٥هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني ( المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الخزفية)

#### ١٥/٧ ضريبة القيمة المضافة:

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

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١ / ٨ 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 خطي للمستثمر على عنوانه.

### ٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

### ٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " كلية أهلية " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

### ٤ / ٨ المباني والمرافق

#### قاعات التدريس

- يجب الايزيد عدد الطلبة في الشعبة الواحدة في قاعة التدريس كحد أقصى على التالي :
- التخصصات الإنسانية والإدارية (٣٥) طالباً
- التخصصات التطبيقية (٣٠) طالباً.
- التخصصات الطبية (٢٥) طالباً.
- تحدد مساحة الكلية الأهلية بمعدل (٤٠م<sup>٢</sup>) لكل طالب وتدخل المباني ذات الأدوار المتعددة في احتساب هذه المساحة
- ويشترط أن لا تقل المساحة المخصصة لكل طالب في قاعات التدريس عن ١,٥م<sup>٢</sup> ، وعلى أن لا تقل مساحة القاعة المخصصة للتدريس أو المناقشة عن ٣٠م<sup>٢</sup> ، كما يشترط أن تستوعب القاعات بمجموعها ٦٥% على الأقل من مجموع عدد الطلاب الكلي في الكلية في وقت واحد .

### ٥ / ٨ مدرج النشاطات والندوات :

- تشمل مباني الكلية مدرج نشاطات واحد على الأقل بسعة حدها الأدنى ٢٠٠ طالب وبمساحة لا تقل عن ٣٠٠م<sup>٢</sup> ، ويجب أن يزود المدرج بمسرح ومدخل ومخرج مستقل مع مخرج خاص للطوارئ ، ويجب أن يجهز المدرج بالأجهزة الصوتية والبصرية والإنارة المناسبة.

### ٦ / ٨ المختبرات :

- تكون مساحة المختبر الواحد ٦٠م<sup>٢</sup> على الأقل، بمعدل ٣م<sup>٢</sup> للطالب الواحد، ولا يزيد عدد الطلبة في المختبر على ٢٠ طالباً.

### ٧ / ٨ -٥ معامل اللغات :

- تكون مساحة معمل اللغة بمعدل ٣م<sup>٢</sup> للطالب الواحد، ولا يزيد عدد الطلبة عن ٣٠ طالباً في المعمل الواحد.

### ٨ / ٨ معامل الحاسب :

- يجب أن تكون معامل الحاسب على أعلى المواصفات من حيث نوعية الأجهزة والبرامج، ومجهزة بشبكة متكاملة، وتكون مساحة معمل الحاسب بمعدل ٢م<sup>٢</sup> للطالب، ولا يزيد عدد الطلاب عن ٢٤ طالباً في المعمل الواحد، ويكون عدد معامل الحاسب حسب الآتي :

- تخصص الحاسوب وفروعه يكون جهاز حاسب آلي لكل ٤ طلاب .
- لجميع التخصصات الأخرى جهاز حاسب آلي لكل ٢٤ طالباً .
- تابعة على الأقل لكل معمل .

### ٩ / ٨ -٧ الورش و المشاغل :

- تكون مساحة الورشة أو المشغل الواحد ٦٠م<sup>٢</sup> على الأقل، وبمعدل ٤م<sup>٢</sup> للطالب الواحد . ويجب أن لا يزيد عدد الطلبة عن ١٥ طالباً في الورشة أو المشغل الواحد ، كما يجب أن لا يقل عدد قاعات الورش أو المشاغل عن أربع قاعات للتخصصات الهندسية .

### ١٠ / ٨ مكاتب أعضاء هيئة التدريس و من في حكمهم ، و الإداريين :

- تكون مساحة مكتب عضو هيئة التدريس المنفرد ٩م<sup>٢</sup> ، ويجوز عند الضرورة اشتراك اثنين من أعضاء هيئة التدريس في مكتب واحد بحيث لا تقل المساحة المخصصة لكل منهما عن ٧,٥م<sup>٢</sup> . أما من في حكم أعضاء هيئة التدريس و الإداريين فلا تقل مساحة المكتب المنفرد عن ٨م<sup>٢</sup> ، ولا تقل المساحة المخصصة عن ٦م<sup>٢</sup> للفرد الواحد في المكاتب المشتركة .

### ١١ / ٨ المكتبة :

- تخصص الكلية عند إنشاء مبنى المكتبة مساحة ١٠,٠م<sup>٢</sup> لكل طالب مسجل في الكلية كحد أدنى، ويجب أن يتوافر في المكتبة مقعد واحد لكل خمسة طلاب.

### ١٢ / ٨ الوحدة الصحية :

- يجب أن يكون الحد الأدنى للمساحة الإجمالية للوحدة الصحية ١٦٠م<sup>٢</sup> على أن تتوافر المستلزمات والمواصفات الأساسية لتقديم الخدمة الطبية اللازمة . ويجب أن تدار العيادة بالشكل التالي :
- أ- طبيب واحد ، وإذا زاد عدد الطلبة عن ٢٠٠٠ فيكون في الكلية طبيب لكل ٢٠٠٠ من الطلبة .
- ب- ممرض (ممرضة ) واحد لكل عيادة .
- ج- سيارة إسعاف .

- -د- مستلزمات الإسعافات الأولية .

### ١٣ / ٨ الملاعب الرياضية :

- يكون في الكلية ملعب خارجي واحد على الأقل للطلاب ، وملعب مغلق واحد على الأقل للألعاب التالية حسب المقاييس المبينة أدناه والمواصفات المعتمدة :
- كرة سلة ٢٦م × ١٤م
- كرة طائرة ١٨م × ٩م
- كرة يد ٤٠م × ٢٠م
- كرة تنس أرضي ٢٤م × ١١م
- ويفضل أن توفر الكلية ملعب كرة قدم للطلاب .وإذا زاد عدد الطلاب في الكلية على ٣٠٠٠ طالب ،ففيجب أن توفر الكلية صالة رياضية مغلقة بمساحة إجمالية لا تقل عن ٢٠٠٠م<sup>٢</sup> ، ولا يقل ارتفاعها عن ٧م وفقاً للمواصفات العالمية ، بحيث يتوافر بها المرافق التالية :
- أ. ملاعب قابلة للتحويل تشمل كرة سلة ، وكرة يد ، وكرة طائرة ، وتنس أرضي ،وريشة طائرة ، وملعب سكواش عدد ( ٢ ) على الأقل .
- ب. قاعات مرافقة لممارسة ألعاب الدفاع عن النفس ( جودو - كاراتيه - تايكونندو ) ملاكمة ، تنس طاولة ، جمباز ، غرفة حديد ولياقة بدنية .
- ج. أماكن غيار ملابس تحتوي على ثلاثة حمامات على الأقل ومرافق صحية ، وتكون الحمامات مزودة بمياه ساخنة وباردة .
- د. مكاتب للمشرفين وبمعدل ٧,٥م<sup>٢</sup> لكل مدرب أو مشرف .
- هـ. مدرج ثابت أو متحرك ومنصة رئيسة يتسعان لحوالي ٢٠٠ شخص .
- كما يجب أن توفر الكلية مدرّبين مؤهلين لهذه الألعاب وذلك بمعدل مدرب لكل (١٠٠٠) طالب
- أما بالنسبة للطالبات فتراعى خصوصيتهن .

### ١٤ / ٨ مرافق الكلية :

- وهي المرافق المخصصة للنشاطات المختلفة مع مراعاة ذوي الحاجات الخاصة ، وتشمل ما يلي :

### ١٥ / ٨ المطاعم :

- وتشمل المطاعم الرئيسية والفرعية والمقاصف ( الكافيتريات ) . ويجب أن توفر الكلية مطاعم تكفي لاستيعاب ما لا يقل عن ٣٢% من مجموع الطلبة المسجلين في الكلية ، وبواقع ٢م<sup>٢</sup> لكل طالب ( شاملة المساحات المخصصة للخدمات ) .

### ١٦ / ٨ قاعات المعارض :

- توفر الكلية قاعات متعددة الأغراض لإقامة المعارض والنشاطات المختلفة ( مثل معارض الكتب والنحت والتصوير .. الخ ) بحيث تستوعب ما لا يقل عن ٤% من مجموع الطلبة المسجلين في الكلية ، وبواقع ( ١ ) م<sup>٢</sup> لكل طالب ولا تقل مساحة القاعة الواحدة عن ٨٠م<sup>٢</sup> .

### ١٧ / ٨ المساجد أو المصليات :

- توفر الكلية مسجداً أو مصلًى لاستيعاب ما لا يقل عن ٨% من مجموع الطلبة المسجلين في الكلية ، وبواقع ٥,٥م<sup>٢</sup> لكل طالب ( شاملة المساحات المخصصة للخدمات ) ولا تقل مساحة المصلى الواحد عن ٢٠% من إجمالي المساحات المخصصة للصلاة إذا كان هناك أكثر من مصلًى .

### ١٨ / ٨ القاعات السمعية والبصرية :

- توفر الكلية قاعات التوضيح السمعي والبصري لاستيعاب ما لا يقل عن ٤% من مجموع الطلبة المسجلين في الكلية وبواقع ٢م<sup>٢</sup> لكل طالب .

### ١٩ / ٨ مرافق أخرى :

- من الأفضل أن توفر الكلية جميع المرافق التالية أو بعضاً منها على الأقل :
- - مظلات لاستخدامات الطلبة ، لاستيعاب ما لا يقل عن ٤% من مجموع الطلبة المسجلين ، وبواقع ٥,٥م<sup>٢</sup> لكل طالب .
- - مبنى مركز حاسوب .
- - المختبرات والمعامل الإضافية للنشاطات الطلابية العلمية التي لا تتطلبها الخطط الدراسية ( مثل مختبرات هواة الراديو والطيران والسيارات والحاسوب .. الخ ) ، لاستيعاب ما لا يقل عن ٤% من مجموع الطلبة المسجلين ، وبواقع ٢م<sup>٢</sup> لكل طالب .
- - قاعات للندوات العلمية والأندية والجمعيات الطلابية، وقاعات للنشاطات الطلابية غير المنهجية ( مثل قاعات الصحافة والنحت والرسم والفنون اليدوية والتصويرية والبيلياردو وتنس الطاولة .. الخ ) لاستيعاب ما لا يقل عن ١٠% من مجموع الطلبة المسجلين ، وبواقع ٢م<sup>٢</sup> لكل طالب، ولا تقل مساحة القاعة الواحدة عن ٣٠م<sup>٢</sup> .

### ٢٠ / ٨ دورات المياه :

- يخصص مقعد (مرحاض) واحد ومغسلة واحدة لكل (٥٠) طالباً ، ويخصص مقعد واحد مع مغسلة واحدة لكل (٢٠) عضو هيئة تدريس أو إداري ، و لا تقل مساحة كل دورة مياه منفردة عن ٥ م<sup>٢</sup> ، و لا تقل عن ٣ م<sup>٢</sup> لكل دورة من دورات المياه المشتركة .

### ٢١ / ٨ المشارب الصحية :

- تخصص مشارب ماء مفردة بمعدل واحد لكل (٦٠) شخصاً ، وتوزع المشارب بشكل يخدم الطلبة ومنسوبي الكلية في مواقع تجمعهم المختلفة .

## ٢٢ / ٨ المسطحات الخضراء و مواقف السيارات :

- تشكل مجموع المسطحات الخضراء المزروعة ما لا يقل عن ٢٥% من مساحة الأرض أو ١٠٠% من مجموع مساحة الأبنية . أما مواقف السيارات فيجب أن تكون كافية لاستيعاب الباصات وسيارات أعضاء هيئة التدريس ، والإداريين ، والطلبة وبعدها أدنى سيارة لكل أربعة أشخاص من الهيئة الإدارية و الأكاديمية ، وسيارة لكل عشرة طلاب (ولكل ٣٠ طالبة) . وتكون المساحة المخصصة لكل سيارة صالون ١٥م ٢ على الأقل، والمساحة المخصصة لكل باص ٣٠م ٢ على الأقل .

## ٢٣ / ٨ المياه :

- يجب أن تشمل أبنية الكلية على خزان مياه أرضي بسعة ٣٠٠٠م ٣ على الأقل تزداد بمعدل ٣٠٠م ٣ لكل ١٠٠٠ طالب إذا زاد عدد الطلبة عن ٢٠٠٠ طالب . وفي حالة وجود سكن داخلي للطلبة فإنه يتم زيادة السعة المذكورة سابقاً بمقدار متر مكعب واحد لكل طالبين من طلبة السكن الداخلي .

## ٢٤ / ٨ الصرف الصحي:

- يجب أن تقوم الكلية بتوفير الصرف الصحي المناسب . اشتراطات التشغيل والصيانة
- يقوم المستثمر بالتنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، ومنها أن يكون العقد الإيجار ساري مدته ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.
- يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة الأمانة / البلدية لتأجير المنشآت القائمة أو التي يقيما لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة ضمن بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشغل متضامنين في تنفيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع الأمانة / البلدية.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومرآح التكيف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 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.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة مركز النقلات طوال فترة الدوام.

## ٢٥ / ٨ الاشتراطات الأمنية:

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب تركيب كاميرات داخل الموقع، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

## ٢٦ / ٨ تأمين غرفة إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والقروية) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

## ٢٧ / ٨ اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمجمع التجاري والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمحلات.

## ٢٨ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مركز النقلات وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية

## ٢٩ / ٨ غرامة التأخير:

- في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الأمانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠% من قيمة الإيجار السنوي.

## ٩. الاشتراطات الفنية

### ١ / ٩ كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم (٢٠١ SBC) لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.

### 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.
- اعتماد التصميم الابتدائي:
- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):
- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالمبني وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات كامل عناصر المشروع.
- مناظر للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
- 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.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة ومناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨هـ، والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات ..... إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- 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 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 - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة)
- المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

### ٣ / ٩ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات لمستخدمي المشروع.
- أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والاعمدة غير حادة.
- توفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات الصناعية ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- لا يسمح بتخزين المخلفات التي تمثل خطورة متوسطة بشكل دائم بالموقع، ويتم التخلص منها دورياً.

- الالتزام بتزويد الورشة بالأنظمة اللازمة للوقاية من ومكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب بالحيز بالمباني وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق SBC-801، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- توفير غرف مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومدخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

#### ٩ / ٤ الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل جلسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلازل، والسيول وغيرها.
- 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 ١٤٣٤/٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- 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.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

#### ٩ / ٥ الاشتراطات الكهربائية:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- أن يكون تصميم الاعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٢٠-٣٨٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاث الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ دذببة/ثانية.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لأحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الانارة الخارجية عن الانارة الداخلية.
- فصل دوائر الانارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكيف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth Leakage Circuit Breaker).
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الامطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمطلوبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- شبكة للكشف والانذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حال تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن (٤٠٠) أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومدخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- 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:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الاخطار.
- استخدام وحدات الامداد بالطاقة غير المتقطعة.
- 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:
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
- تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى، والإنارة، وخلافه.

- تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- **٩ / ١ الاشتراطات الميكانيكية:**
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المبنى التجاري.
- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... الخ.
- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- اشتراطات الأعمال الصحية:
- تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ. في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- الالتزام بتوصيل شبكات الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة ولا يتم توصيلها على نفس الامدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- تطبيق متطلبات الكود الصحي SBC-701 وذلك يشمل ولا يقتصر على الفقرة ١٠٢,٣ متضمناً متطلبات الصيانة والجداول ٤٠٣,١ و٧٠٩,١ وكود البناء السعودي العام SBC-201 بما فيه الفصل ٢٩ الجدول ٢٩٢,١ والبند رقم ٦٠٧ متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في SBC-702 وخاصة الفقرة رقم ٨٠٢ متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء الخزانات داخل حدود الملكية.
- اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
- يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على الاقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب الا يكون المخرج طرزيًا.
- يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.
- 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.
- يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
- تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- عدادات الكهرباء يجب أن تكون خارج مدخل المبنى وفي منطقة آمنة.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

## ١٠. المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (..) لعام ١٤٤٦هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم (١) الواقعة بالمخطط رقم (٩/٩٦) المعدل بحي العزيزية - مدينة حفر الباطن

سعادة / أمين محافظة حفر الباطن  
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ،،،

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٦ المتضمن رغبتكم بإنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم (١) الواقعة بالمخطط رقم (٩/٩٦) المعدل بحي العزيزية - مدينة حفر الباطن وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

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

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

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/المؤسسة/:							
رقم السجل التجاري:							
صادر من:				بتاريخ:			
نوع النشاط:							
هاتف:				جوال:			
ص.ب:				الرمز البريدي:			
فاكس:				تاريخ التقديم			
العنوان:							

## ٢/١٠ المخطط العام للموقع

الرقم : .....

التاريخ : .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
أمانة محافظة حفرالباطن  
وكالة التخطيط الحضري والأراضي  
الإدارة العامة للتخطيط الحضري  
إدارة المساحة

( تقرير مساحي )

رقم القطعة:	1/ت	رقم البلك:	بدون
رقم المخطط:	96/9 المعدل	اسم الحي:	العزيزية
الاستعمال:	استثماري	كروكي قطعة الأرض:	
الإتجاه	الحدود والأطوال طبقاً للمخطط المعتمد		
الشمال	مواقف سيارات بلية شارع عرض 25 متر	بطول	114.00 م
الجنوب	قطعة رقم 2/ت	بطول	114.00 م
الشرق	شارع عرض 30 متر	بطول	100.00 م
الغرب	مخطط ش-ر-201/ح/1432هـ	بطول	100.00 م
المساحة الأجمالية : 11400.00 متر مربع			
احداثيات اركان القطعة			
P.NO	EASTING	NORTHING	
1	593539.8475	3147069.2352	
2	593563.5954	3146972.0955	
3	593452.9323	3146944.7133	
4	593429.1844	3147041.8530	
5			
ملاحظات:			
1- موقع الأرض فضاء من واقع الطبيعية. 2- الأطوال حسب المخطط المعتمد. 3- الموقع المشار اليه لايقع في مجاري السيول والادوية.			
مدير إدارة المساحة	مدير إدارة التخطيط و تخصيص الاراضي	وكيل الأمين للتخطيط الحضري والأراضي	الختم : 1445/12/19 هـ
أحمد بن خلف العنزي	م / سلطان بن مهدي الظفيري	م / قاعد بن مطي العتيبي	

## ٣/١٠ محضر تسليم عقار

الرقم:	التاريخ:	
اسم المستثمر:	رقم العقار:	
رقم العقد:	تاريخ العقد:	

### إقرار

أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم ..... بتاريخ /  
/ ١٤ هـ لاستخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة كلية أهلية على القطعة رقم (١٠) الواقعة بالمخطط رقم  
(٩/٩٦) المعدل بحي العزيزية - مدينة حفر الباطن بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة محافظة حفر الباطن  
وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وقبلته على حالته في تاريخ استلامه (ويشمل  
ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى).

وعليه أوقع،

المستثمر: ..... أمين محافظة حفر الباطن

التوقيع: ..... م/ خلف بن حمدان العتيبي

## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ، وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ.
  - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الاسم: .....

الوظيفة: .....

التوقيع: .....

التاريخ: .....