



كراسة الشروط والمواصفات

إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة

على القطعة رقم (خ ٨) بالمخطط رقم (ش د ١٠٧٢)

بحي الروضة شرق مدينة الدمام

بمساحة (٢م ٤,٦٩٠)

رقم الفرصة (.....) ١٤٤٧ هـ

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

عرض مالي عرض في



م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف الموقع	٨
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٠
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١٠
	٢ / ٣ لغة العطاء	١٠
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١٠
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٠
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١١
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١١
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١١
	٨ / ٣ الضمان	١٢
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٢
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٢
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٤
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٤
	٣ / ٤ معاينة الموقع	١٤
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٥
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٥
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٥
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٥
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٥
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٥
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٦
	١ / ٦ الترسية والتعاقد	١٦
	٢ / ٦ تسليم الموقع	١٦
٧	الاشتراطات العامة	١٧
	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	١٧
	٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ	١٧
	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	١٧
	٤ / ٧ تنفيذ الاعمال	١٧
	٥ / ٧ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٧
	٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	١٨
	٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	١٩
	٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٩
	٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية	١٩

١٩	١٠/٧	ضريبة القيمة المضافة	
٢٠	١١/٧	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	
٢٠	١٢/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٠	١٣/٧	متطلبات الأمن والسلامة	
٢١	١٤/٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
٢١	١٥/٧	أحكام عامة	
٢٢		الاشتراطات الخاصة	٨
٢٢	١/٨	مدة العقد	
٢٢	٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء	
٢٢	٣/٨	النشاط الاستثماري المسموح به	
٢٢	٤/٨	مواعيد العمل	
٢٢	٥/٨	الالتزام بالمعدلات المعيارية	
٢٤	٦/٨	التجهيزات	
٢٥	٧/٨	مواقف السيارات	
٢٥	٨/٨	الاشتراطات الأمنية	
٢٥	٩/٨	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	
٢٥	١٠/٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	
٢٦	١١/٨	تأمين إسعافات أولية	
٢٦	١٢/٨	اللوحات التعريفية	
٢٦	١٣/٨	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	
٢٧	١٤/٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	
٢٧	١٥/٨	إرشادات الأمن والسلامة في رياض الأطفال	
٢٨	١٦/٨	الغرامات والجزاءات	
٢٩		الاشتراطات الفنية	٩
٢٩	١/٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٢٩	٢/٩	الاشتراطات التنظيمية	
٢٩	٣/٩	اعتماد التصميم الابتدائي	
٣١	٤/٩	الاشتراطات المعمارية	
٣٢	٥/٩	الاشتراطات الإنشائية	
٣٣	٦/٩	الاشتراطات الكهربائية	
٣٥	٧/٩	الاشتراطات الميكانيكية	
٣٥	٨/٩	اشتراطات الأعمال الصحية	
٣٦	٩/٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
٣٦	١٠/٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	
٣٧		المرفقات	١٠
٣٧	١/١٠	نموذج العطاء	
٣٨	٢/١٠	المخطط العام وكروكي الموقع	
٣٩	٣/١٠	محضر تسليم الموقع	
٤٠	٤/١٠	إقرار من المستثمر	

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 الالكتروني 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 هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
٦	صور رخصة مزاولة نشاط إدارة وتشغيل الأنشطة التعليمية.		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
٨	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٣	كراسة الشروط والمواصفات موقعة من المستثمر وملحقاتها.		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان. أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال بالقطعة رقم (خ ٨) بالمخطط رقم (ش د ١٠٧٢) بحي الروضة شرق مدينة الدمام).
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
مقدم العطاء	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
رياض الأطفال	هي المكان الذي يتّجه إليه الطفل كمرحلة ثانية بعد الحضّانة، وتنقسم إلى مستويين أو ثلاثة مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في مرحلة رياض الأطفال من سن ثلاث إلى ست سنوات.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة
المنافسة الالكترونية	تقديم المســــتثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها .

- التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بالنشاط الاستثماري حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	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 الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر ، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع 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 المنطقة الشرقية فى طرح منافسة عامة على المسثثمرىن عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك لإزالة وإنشاء وتشغىل وصيانة روضة أطفال وحضانة بالقطعة رقم (خ٨) بالمخطط رقم (ش د ١٠٧٢) بحى الروضة شرق مءىنة الدمام، ووفق التفاصىل المبىنة فى كراسة الشروط والمواصفات، والتى توضح المءلومات التى يجب على المسثثمرىن الإحاطة بها. ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهىب الأمانة بالمسثثمرىن القراءة المتأنىة والدقىقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنىة، والجوانب القانونىة للعقد، والتزامات المسثثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس ىتىح له الفوز بالفرصة الاستثمارىة المتاحة، وىحقق للأمانة أهدافها.

وترحب الأمانة بالرد على أية استفسارات أو استىضاحات من المسثثمرىن الراغبىن فى دخول المنافسة، وىمكن تقديم الاستفسارات أو الاستىضاحات بإحدى الطرق التالىة:

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتمدىة الأىرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٧٨٠) الرمز البرىدى: (٣١١٤٦) تلىفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- مركز التمدىز الاستثمارى: واتس (+٩٦٦ ٥٠٠٣٩٨٥٥٢) - اىمىل (Innovation@eamana.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكترونى (Furas.momra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبىق الأجهزة الذكىة " فرص "

ىحق للأمانة إضافة تعدىلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق فى التعدىل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكراسة زىارة موقع فرص والحصول على نسخة نهائىة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعدىل، وىعتبر ذلك التعدىل أو الإضافة جزء لا ىتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات وملزماً لجمىع المتنافسىن ولا ىحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه ىتم الإشعار كترونياً بأى تغىرات على كراسة الشروط والمواصفات.

٢- وصف الموقع

تعليمي (روضة أطفال وحضانة)				النشاط	
الموقع:	رقم المخطط	(خ ٨)	رقم القطعة		
	الحي	شرق الدمام	البلدية		
(ش د ١٠٧٢)	الروضة			المساحة	
				(٢م ٤,٦٩٠) (أربعة آلاف وستمئة وتسعون متر مربع)	
				نوع الموقع	
				قائم (يجب على المستثمر إزالة المباني القائمة وعلى حسابه الخاص)	
				نسبة البناء	
				حسب الاشتراطات التنظيمية والمكانية بالموقع والنشاط	
		شرقاً	شارع عرض ٢٠م بطول ٦٧م	شمالاً	حدود
		غربياً	ممر عرض ٨م بطول ٦٧م	جنوباً	الموقع
				الاحداثيات	
٥٠.٠٨٣٥٥٥		٢٦.٣٩٩٥٢٣			

المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠)

<https://maps.app.goo.gl/cWubfxanGTJufBJ7>



- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع واشتراطات كود البناء السعودي.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة علماً بأنه قد وافق على الموقع وما عليه من اشغالات مجرد تقديمه على المنافسة.
- على المستثمر هدم وإزالة المنشآت الموجودة وعلى حسابه الخاص قبل البدء بتنفيذ المشروع دون تحمل الأمانة أية تكاليف.
- يجب على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام، والتقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل قسم حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع بناءً على اشتراطات البلدية، ويجب تصميم المشروع وفقاً لأعلى المعايير العالمية.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.

- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- لا يؤثر وجود محول كهرباء بالموقع من عدمه على مساحة الأرض، ويجب على المستثمر اتخاذ إجراءات احترازية لضمان حماية محول الكهرباء.
- التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بالانشاط الاستثماري حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك.
- الأبراج القائمة في الموقع (إن وجدت) تبقى بيد الأمانة ولها الحق في تحصيل إيراداتها وتكون ضمن النسبة التخطيطية للأمانة.

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل المشاريع والأنشطة التعليمية والتدريبية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- 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 فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمسئد بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

▪ أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦)

▪ تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

يكون موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية،

ومنصة فرص.

٥/٣ تقديم العطاء:

- ١/٥/٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ٢/٥/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشحمة الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣/٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤/٥/٣ 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 مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

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 ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف 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، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧/٣ 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.

٨/٣ الضمان:

- ١/٨/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي 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) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- ٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٩/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

١٠/٣ مستندات العطاء:

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

- ١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢/١٠/٣ توكيل رسمي موثقاً 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.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٤/١٠/٣ صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل الأنشطة والمشاريع التعليمية.
- ٥/١٠/٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٦/١٠/٣ أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٧/١٠/٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.

- ٨ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ٩ / ١٠ / ٣ 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.
- ١٠ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١١ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها.
- ١٢ / ١٠ / ٣ صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٣ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- 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 مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة ، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات ، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

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 والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية ، كما يمكن للمستثمر تقديم الإستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة ، وفق حدوده المعتمدة ، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه ، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط ومواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك،، يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط ومواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكراسة زيارة موقع فرص والحصول على نسخة نهائية من كراسة الشروط ومواصفات بعد التعديل، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه يتم الإشعار إلكترونياً بأي تغييرات على كراسة الشروط ومواصفات.

٢ / ٥ 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 كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالتسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

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

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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 إن لم 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 بتحفيز 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 سددته من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ٦ / ١ / ٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعمارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ 1441/6/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢ / ٦ تسليم الموقع:

- ١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- ٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

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.

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

١/٣/٧ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٢/٣/٧ يلتزم المستثمر بالحصول على موافقات وزارة التعليم بحكم الاختصاص، وكافة الجهات ذات العلاقة

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٤/٧ أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢/٤/٧ أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

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

- ١/٦/٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة ووزارة التعليم 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 والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥/٦/٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

(إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة)

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أو ضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصصلحة 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 تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠٠١٠١٢٢٤) وتاريخ 1443/02/22هـ.

٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١ / ٩ / ٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها كما جاءت ووفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ 1431/11/18هـ.

٢ / ٩ / ٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (٥٪) من الإيجار السنوي كل (٥) خمسة سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل 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.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من الأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض 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 إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في 1435/06/01هـ — 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 متطلبات الأمن والسلامة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٣ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة 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.
- ٤ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٥ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦/١٣/٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

٧/١٣/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

٨/١٣/٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

١٤/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإقامتها بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر ، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على الأزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار ، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

١٥/٧ أحكام عامة:

١/١٥/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢/١٥/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٣/١٥/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٥/٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٢) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
 - أية اشتراطات تحددها الجهات ذات العلاقة بنشاط المنافسة (وزارة التعليم وكافة الجهات ذات العلاقة).
- ٥/١٥/٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

٨- الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) (عشرون 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 (٢٤ شهر) (أربعة وعشرون شهر) تُمثل ما نسبته (١٠٪) من أصل 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 (روضة أطفال وحضانة ما قبل مرحلة الروضة) ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

٤ / ٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية برياض الأطفال، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وبحيث تكون مماثلة للمعمول به في التقويم الدراسي المعتمد من وزارة التعليم، وتوزع أنشطة البرنامج التربوي على الأسابيع المحددة في التقويم الدراسي وتستكمل بقية الفترة بأنشطة تربية ترفيهية، ويشترط وجود فترة مناوبة صباحية لتنظيم استقبال الأطفال، وفترة مناوبة بعد الظهر حتى انصراف آخر طفل من رياض الأطفال.

٥ / ٨ الالتزام بالمعدلات المعيارية:

١ / ٤ / ٨ يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات الحد الأدنى لمساحة الموقع (لرياض الأطفال) بناءً على المعدل الأدنى الذي يشغله الطالب بالنسبة لمساحة الأرض، وفق الجدول التالي:

معايير الأرض / المرحلة الدراسية	(متر مربع للطالب)
حضانة / مرحلة رياض الأطفال	5م 2 / طاب

٢ / ٤ / ٨ يؤخذ المتوسط لرياض الأطفال المشمولة داخل الموقع وحسب اشتراطات الجهات المختصة.

٣/٤/٨ مساحة الأرض لرياض الأطفال = معدل مساحة الأرض للطالب × عدد الطلاب (بعد موافقة وزارة التعليم).

٦/٨ التجهيزات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٦/٨ يجب أن يزود مشروع رياض الأطفال بجميع التجهيزات والإمكانات التي تيسر أداء العملية التعليمية، وتمكن الأطفال من ممارسة الأنشطة المختلفة: رياضية، وترفيهية، ومعرفية، بما يسهم في تخريج جيل سوي، وخلق مواطن صالح.
- ٢/٦/٨ يجب توفير مساحة مظلة كافية داخل الفناء الداخلي للمشروع لنزول وصعود الأطفال الذين يستخدمون الحافلات.
- ٣/٦/٨ يجب أن يراعى عند تصميم وتنسيق الفناء الداخلي لرياض الأطفال أو مساحة انتظار الأطفال لأولياء أمورهم خارج أو داخل المشروع لتوفير الحماية اللازمة للأطفال.
- ٤/٦/٨ يجب أن تتوافر برياض الأطفال المرافق التالية:
 - غرف الأنشطة.
 - غرف النوم.
- ٥/٦/٨ غرف اللعب (الأركان التعليمية) والتي يجب أن تكون مزودة ومجهزة بالوسائط التعليمية الكافية، ومزودة بأثاث يتناسب مع عدد الأطفال وتشتمل على سبيل المثال لا الحصر على التالي:
 - ركن التعبير الفني.
 - ركن المنزل.
 - ركن المكعبات.
- ٦/٦/٨ يجب توفير غرفة أو موقع مجهز بطاولة ذات مرتبة اسفنجية، مغطاة من الجلد ليسهل تطهيرها بعد كل استخدام، لتنظيف الأطفال الرضع.
- ٧/٦/٨ تخصيص رفوف لحفظ غيارات الأطفال، قريبة من طاولة تغيير الأطفال الرضع.
- ٨/٦/٨ خدمات أخرى يجب على المستثمر توفيرها برياض الأطفال:
- ٩/٦/٨ توفير خزائن لحفظ سجلات الأطفال.
- ١٠/٦/٨ تخصيص مكان مناسب للإداريات والعاملات.
- ١١/٦/٨ توفير هاتف أرضي خاص برياض الأطفال.
- ١٢/٦/٨ يجب أن تزود رياض الأطفال بعيادة طبية مجهزة بالأدوات اللازمة للإسعافات الأولية، وإجراء الفحوصات.

١٣/٦/٨ يجب توفير مكان مجهز بثلاجة، وموقد كهربائي، وغيرها لحفظ وتسخين وجبات الأطفال.

١٤/٦/٨ في حالة وجود أطفال رضع يجب توفير التجهيزات اللازمة لإعداد زجاجات الرضاعة.

٧/٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٧/٨ يلتزم المستثمر بتوفير مواقف للفصول وللمركبات والحافلات وفق المعدلات التالية:

عدد المواقف	المدرسة
موقف لكل 3 فصول	مواقف الفصول لفصول رياض الأطفال
موقف لكل 3 فصول	مواقف الحافلات

٢/٧/٨ يلتزم المستثمر بأن تبقى المساحات المخصصة لمواقف السيارات والحافلات والتزليل والتحميل بدون أسوار ضمن حدود الموقع.

٣/٧/٨ ضرورة فصل حركة مواقف السيارات والحافلات عن المساحة المخصصة للطلاب بأسوار نافذة داخلية.

٤/٧/٨ لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي (روضة الأطفال) أو العاملين فيها.

٥/٧/٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥% من المواقف العامة، ويحدد أدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل (روضة الأطفال)، مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن (٢م٢٥) للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات.

٨/٨ الاشتراطات الأمنية:

١/٨/٨ الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٢/٨/٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ 1434/1/7 هـ.

٩ / ٨ 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 الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

١٠ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١ / ٨ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

٢ / ٨ / ٨ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

١١ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

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

١٢ / ٨ اللوحات التعريفية:

يلتزم المستثمر بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٣ / ٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مبنى رياض الأطفال، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل الأمانة، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية ما يلي:

- تحديد المسافة الآمنة لمداخل رياض الأطفال من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
- تأثير المشروع على حركة المرور.

- تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة.
- تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترح، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها.
- تقدير حجم الطلب على مواقف انتظار المركبات والحافلات وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.

١٤ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١ / ١٢ / ٨ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية لرياض الأطفال وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٢ / ١٢ / ٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣ / ١٢ / 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، والتنسيق مع الجهات المختصة

١٥ / ٨ إرشادات الأمن والسلامة في رياض الأطفال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ٤ / ١٢ / ٨ يجب أن يكون الأطفال تحت المراقبة في كافة الأوقات.
- ٥ / ١٢ / ٨ يجب وضع نظام إداري يضمن أمن مداخل رياض الأطفال ومخارجهم.
- ٦ / ١٢ / ٨ عدم السماح بدخول أشخاص غير مصرح لهم لرياض الأطفال، وعدم السماح بخروج الأطفال إلا بصحبة الأهل أو الموافقة المعتمدة خطياً من الأهل.
- ٧ / ١٢ / ٨ حفظ مواد النظافة والأدوات الحادة والأجهزة الكهربائية بعيداً عن متناول الأطفال.
- ٨ / ١٢ / ٨ إعداد إرشادات خاصة بإجراء الأمن والسلامة، وتعليقها في مكان بارز من رياض الأطفال، مثل (استخدام وتخزين الأدوية، تعليمات مواد التعقيم والنظافة، إجراءات إخلاء المركز، التعليمات الغذائية وغيرها).
- ٩ / ١٢ / ٨ توفير حماية مناسبة للأبواب والنوافذ الزجاجية.

١٠/١٢/٨ أن تكون المقابس الكهربائية بعيدة عن متناول الأطفال وأن تزود بالحماية المناسبة.

١١/١٢/٨ توفير أسرة متحركة ذات عجلات، ولها حواجز ومجهزة ببطانيات صوفية غير قابلة للاشتعال عند مدخل الطوارئ بمعدل سرير لكل (6) أطفال لاستخدامه في الحالات الطارئة لإنقاذ الأطفال.

١٦/٨ الغرامات والجزاء البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاء التي تقرها لائحة الغرامات والجزاء البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، والمخالفات والعقوبات الواردة في اللائحة التنفيذية للتفتيش والتدقيق البيئي لنظام البيئة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١هـ، وفي حالة عدم شمول اللوائح لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

٩- الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقشة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة وأن تكون متوافقة مع دليل الحد الأدنى لمعايير تصميم مدارس التعليم وإجراءات الاعتماد، ومعايير وزارة التعليم، ولا يزيد عدد الأدوار عن المعدلات الواردة في الجدول التالي:

المدرسة	عدد الأدوار	ملاحظات
رياض أطفال	دور أرضي + دور أول يخصص للإدارة	
يسمح باستخدام الدور الأول لفصول رياض الأطفال والحضانة فقط في حال كان صعود ونزول الأطفال بواسطة منحدر (SLOPE) يربط بين الدور الأرضي والدور الأول، ولا يسمح نهائياً باستخدام السلم (الدرج) للأطفال		

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي..... إلخ)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير 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 استرشاديه للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

• المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية: ٢/٣/٩

• 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 كحدد أدني: ٣/٣/٩

• 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.

• مناظير 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

الملكى وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ 1425/1/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم

(٢٣٨٩٣) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة

في المدن الرئيسية بالمملكة.

إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل ٤/٣/٩

على الآتي كحد أدني:

• 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 - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).

• التصميمات الكهربائية.

• التصميمات الميكانيكية.

• المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤/٩ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٤/٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢/٤/٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- ٣/٤/٩ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤/٤/٩ لا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسية عن 2.25 م، وعلى المصمم تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته.
- ٥/٤/٩ الالتزام بتوفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نوافذ (بالحوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (8%) من مساحة أرضية الفراغ وتكون هذه النوافذ آمنة للأطفال.
- ٦/٤/٩ الالتزام بتوفير غرفة فحص صحية ودورة مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية اللازمة.
- ٧/٤/٩ الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.
- ٨/٤/٩ لا يقل ارتفاع جلسات الشبايك ودرابزينات الشرفات والسلالم المفتوحة عن 0.85 م، ويجب أن يكون الدرابزين مصمماً أو ذو مسافات ضيقة بين قوائمه، بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من 10 سم.
- ٩/٤/٩ يسمح بتوفير غرفة أو أكثر لسكن الحارس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن 3% من مساحة الأرض.
- ١٠/٤/٩ تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية والحماية من الحريق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SB-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلالم.
- ١١/٤/٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٢/٤/٩ توفير العزل الصوتي اللازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجية عن 50 ديسبل نهاراً و45 ديسبل مساءً طبقاً للمتطلبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- ١٣/٤/٩ توفير دورات المياه لكل نوعية من الاستخدامات التعليمية المختلفة طبقاً للموضح بالجدول التالي:

المرحلة التعليمية	الحد الأدنى من مساحة دورة المياه الواحدة	الحد الأدنى لمعدل دورات المياه	دورات مياه ذوي الإعاقة
رياض الأطفال والحضانة	2م1.8	15/1 طفلاً	حسب الحاجة

- ١٤/٤/٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١٥/٤/٩ توفير غرف 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.
- ٥/٩ **الاشتراطات الإنشائية:**
- ١/٥/٩ يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:
- الالتزام بتطبيق اشتراطات (SBC ٣٠١&٣٠٦) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية.
 - الالتزام باعتماد التصاميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- ٢/٥/٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٣/٥/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٤/٥/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٥/٥/٩ يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٦/٥/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي سمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ 1434/2/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC ٣٠٠).
- ٧/٥/٩ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
- ٨/٥/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية
- ٩/٥/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

١٠/٥/٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

١١/٥/٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بعازل مائي مناسب.

١٢/٥/٩ في حالة وجود أنشطة يصدر عنها أصوات عالية بالمشروع مثل صالات لعب الأطفال فيجب اتخاذ الاحتياطات اللازمة لعزل مثل هذه الاصوات عن باقي المبني.

١٣/٥/٩ في حالة إدخال أي 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.

٦/٩ الاشتراطات الكهربائية:

١/٦/٩ يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي، وهي:

• المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء العام (SBC-801) وخاصة البنود رقم (508 و604 و605 و608 و1008) والبند رقم (907.2.3)، والفقرات رقم (1008) والفقرات رقم (1013.3 و1205.3).

• متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) متضمناً الفصل رقم (718).

• متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وخاصة الفصول أرقام (UM-SECTION9G9).

• المتطلبات الكهربائية الواردة في كود الحماية من الحرائق (SBC-801) وخاصة البنود رقم (508 و604 و605 و608 و1008) والبند رقم (907) والفقرات رقم (907.2.3) الخاصة بالمدارس والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (913 و1013)

٢/٦/٩ يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام

٣/٦/٩ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.

٤/٦/٩ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحات التكييف.

- ٥/٦/٩ 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.
- ٦/٦/٩ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- ٧/٦/٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ٨/٦/٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٩/٦/٩ يجب تجهيز الموقع بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - غرفة لمحاولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للموقع عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ١٠/٦/٩ 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:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ١١/٦/٩ 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:
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- ١٢/٦/٩ تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

١٣/٦/٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

١٤/٦/٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية:

١/٧/٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) وخاصة الفصل رقم (4) والجدول رقم (403.3.1.1) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمشروع.

٢/٧/٩ الالتزام بالمتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (28).

٣/٧/٩ الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الميكانيكية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وخاصة الفصل رقم (8) والجدول رقم (8.3) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات.

٤/٧/٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٥/٧/٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المشروع.

٦/٧/٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

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

٨/٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١/٨/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الرئاسة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٢٥/٠٥/٢هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس

على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٢/٨/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٨/٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشترطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٤/٨/٩ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

٩/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١/٩/٩ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.

٢/٩/٩ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٣/٩/٩ 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.

٤/٩/٩ 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.

٥/٩/٩ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.

٦/٩/٩ يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.

٧/٩/٩ تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.

٨/٩/٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٩/٩/٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١٠/٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١/١٠/٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC٢٠١) للفتة (A3) من الاستخدامات.

٢/١٠/٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٣/١٠/٩ تعتبر هذه الاشتراطات الحد الأدنى للتنفيذ وعلى المستثمر الالتزام بالاشتراطات البلدية واشتراطات وزارة التعليم وكافة الجهات ذات العلاقة.

١٠- المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٧ هـ الخاصة بإزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة بالقطعة رقم (خ ٨) بالمخطط رقم (ش د ١٠٧٢) بحي الروضة شرق مدينة الدمام.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٧ هـ المتضمن رغبتكم بإزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة بالقطعة رقم (خ ٨) بالمخطط رقم (ش د ١٠٧٢) بحي الروضة شرق مدينة الدمام، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

مساحة	سعر المتر	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية للإيجار لكامل مدة الاستثمار غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
		رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
٢م ٤٦٩٠					
المساحة		(أربعة آلاف وستمائة وتسعون متر مربع) (٢م ٤٦٩٠)			

**** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

وتجدون برافقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان 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:			
هاتف:				العنوان:			
ص.ب:				الرمز البريدي:			
فاكس:				تاريخ التقديم			
التوقيع							

٢/١٠ المخطط العام كروكي الموقع

إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة

إحداثيات - إيزون الموقع

الموقع حسب الطبيعة	الموقع حسب الطبيعة																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr><td>الحي / المنطقة</td><td>شرق الدمام</td></tr> <tr><td>الروضة</td><td>الروضة</td></tr> <tr><td>رقم الشرائح</td><td>ش د 1072</td></tr> <tr><td>رقم الخطة</td><td>خ 8</td></tr> <tr><td>رقم الترخيص</td><td>مح - خدمات تجارية</td></tr> <tr><td>المساحة</td><td>2٠ 4690</td></tr> <tr><td>رقم الترخيص</td><td>26 399523</td></tr> <tr><td>رقم الترخيص</td><td>50.083553</td></tr> </table>	الحي / المنطقة	شرق الدمام	الروضة	الروضة	رقم الشرائح	ش د 1072	رقم الخطة	خ 8	رقم الترخيص	مح - خدمات تجارية	المساحة	2٠ 4690	رقم الترخيص	26 399523	رقم الترخيص	50.083553	
الحي / المنطقة	شرق الدمام																
الروضة	الروضة																
رقم الشرائح	ش د 1072																
رقم الخطة	خ 8																
رقم الترخيص	مح - خدمات تجارية																
المساحة	2٠ 4690																
رقم الترخيص	26 399523																
رقم الترخيص	50.083553																







معلومات المشروع

نوع البناء

عدد طابق

المساحة

عدد شهور

الارتفاع

عدد وحدات البناء

إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة

إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة

إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة
نوع البناء
عدد طابق
المساحة
عدد شهور
الارتفاع
عدد وحدات البناء



٣/١٠ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إزالة وإنشاء وتشغيل وصيانة روضة أطفال وحضانة بالقطعة رقم (خ ٨) بالمخطط رقم (ش د ١٠٧٢) بحي الروضة شرق مدينة الدمام بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤٤٧ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () (٢م)

ممثّل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤ / ١٠ إقرار من المستثمر

يقرر 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 الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٤٩٧) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.
 - الاشتراطات البلدية للمدارس الأهلية وما في حكمها "رياض الأطفال" الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشئون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - الاشتراطات البلدية لمباني المدارس ورياض الأطفال وما في حكمها وكل ما يصدر في هذا الشأن من وزارة التعليم وكافة الجهات ذات العلاقة.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهوية:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ: