



## كراسة الشروط ومواصفات للمشروع



هيئة تطوير منطقة حائل  
Hail Region Development Authority

## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة

لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية بمدينة حائل





## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### فهرس المحتويات

| رقم الصفحة | المحتوى                                                              |
|------------|----------------------------------------------------------------------|
| 4          | ملخص تنفيذي                                                          |
| 6          | التعريفات                                                            |
| 8          | مقدمة                                                                |
| 8          | بطاقة المزايمة                                                       |
| 8          | وصف الموقع                                                           |
| 10         | الإطار القانوني                                                      |
| 10         | الجدول الزمني للإعلان                                                |
| 12         | أحكام المزايمة                                                       |
| 19         | الاشتراطات العامة                                                    |
| 52         | الاشتراطات الفنية                                                    |
| 75         | ملحق رقم (١) نموذج تقديم العطاء                                      |
| 76         | ملحق رقم (٢) وصف العقار/ مجموعة العقارات                             |
| 77         | ملحق رقم (٣) الشروط والالتزامات الخاصة بالعقار / مجموعة عقارات       |
| 79         | ملحق رقم (٤) قائمة تصنيف المسؤوليات                                  |
| 82         | ملحق رقم (٥) نسخ من الصكوك والتفويضات للعقار أو العقارات محل الكراسة |
| 84         | ملحق رقم (٦) الشرط الجزائي                                           |
| 86         | ملحق رقم (٧) إيقاف العمل                                             |



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## القسم الأول

### ملخص تنفيذي



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## الملخص التنفيذي



### نشاط المشروع

أنشاء مجمع تعليمي أهلي بنين وبنات  
للمراحل (التمهيدي، الابتدائي،  
المتوسط، الثانوي)



### مكان المشروع

مخطط ارض هيئة تطوير  
منطقة حائل، بمدينة حائل



### مساحة ارض المشروع – متر

مربع

١٤,٠٤٢,٩٢



### موقع المشروع

أضغط [\(هنا\)](#) للوصول  
لإحداثيات موقع المشروع



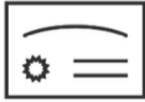
### فترة الانشاء والتجهيز

(١٧) شهر من تاريخ تسليم  
الموقع



### مدة الاستثمار

مدة (٢٠) سنة



### مقدار الضمان البنكي

#### الابتدائي

ضمان بنكي لا يقل عن (٢٥٪)  
من قيمة العطاء السنوي



### طريقة التقديم

يكون تقديم العطاء للمزايمة  
العامة من خلال منصة فرص



### قيمة الكراسة

(١٠٠٠) ريال سعودي

وفي حال تعذر تقديم العطاء عبر منصة (فرص) لأسباب فنية مثبتة يتم رفع طلب دعم فني للمنصة لمعالجة  
الخلل وفي حال عدم حل المشكلة فيتم تقديم العطاء بظرف مختوم ويتم تسليمه باليد في مقر هيئة تطوير  
منطقة حائل، الدور الأرضي الإدارة العامة للاستثمار والتخصيص وذلك قبل انتهاء الموعد المحدد في  
المنصة



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## القسم الثاني

### التعريفات والمقدمة



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### التعريفات

|                                                                                                               |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تكون للكلمات والمصطلحات التالية، حيثما وردت في الكراسة، المعاني المخصصة لها أدناه، ما لم يقتض السياق غير ذلك. |                          |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| ١                                                                                                             | المواصفات                | تعني الوثيقة المشار إليها بهذه الصفة في ملحق الكراسة، بما في ذلك متطلبات الهيئة المتعلقة بالتصاميم وأي تغييرات يتم إدخالها مستقبلاً.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| ٢                                                                                                             | المخططات والتصاميم       | تعني مخططات المتعلقة بموضوع الاتفاقية كما هي مدرجة في ملاحق الاتفاقية، وأي تغييرات يتم إدخالها على تلك المخططات. وتشمل وصف التصميم وجدول المساحات والتصميم الأولي.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ٣                                                                                                             | الطرف الأول              | تعني هيئة تطوير منطقة حائل (الهيئة) الشخص المشار إليه بهذه الصفة في الاتفاقية وكذلك موظفيه ووكلائه والعاملين لديه.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| ٤                                                                                                             | الطرف الثاني             | هو المستثمر / المطور المتنافس المؤهل في المزايدة والذي أستوفي جميع شروط ومتطلبات الكراسة ومرخص له بمزاولة أنشطة المشروع في المملكة وهو الذي سيقوم بأعمال تطوير العقار محل الكراسة لإقامة مجمع تعليمي (مدارس أهلية) على أن يقوم المطور بعد ذلك بإعادة تأجيرها لصالح المُشغل لمدة محددة سيتم بيانها في هذه الكراسة (ويشار إليها في هذه الاتفاقية بـ "العقار/ مجموعة العقارات"). ويتم بناء المدارس والمجمعات التعليمية وتطويرها في مواقع يحددها الطرف الأول بناءً على المواصفات والمقاييس الخاصة بكل مدرسة. |
| ٥                                                                                                             | المُشغل                  | هو من سوف يتعاقد معه الطرف الثاني لتأجير العقار (المجمع التعليمي) خلال المدة الزمنية المحددة وهو جهة (شركة، مؤسسة، منشأة، أو مجموعة استثمارية) تتولى إدارة وتشغيل المجمع التعليمي محل الكراسة مدرسة خاصة (أهلية) وفقاً للأنظمة واللوائح المعتمدة من وزارة التعليم بالمملكة العربية السعودية. يشمل عمله الإشراف الكامل على الجوانب الإدارية، التعليمية، والمالية للمدرسة، بما يضمن تقديم تعليم عالي الجودة يتوافق مع المعايير الوطنية، وفي بعض الحالات، معايير دولية.                                     |
| ٦                                                                                                             | المشروع                  | بناء وتطوير مجمع تعليمي أهلي للتعليم العام للمراحل (التمهيدي، الابتدائي، المتوسط، الثانوي) متوافق مع مواصفات وتصاميم المُشغل والطرف الأول.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ٧                                                                                                             | العقار / أو العقارات     | تعني الأرض التي سيقام عليها المشروع: المباني المتفق على انشائها وتطويرها والخاصة بالمشروع محل الكراسة المزمع إقامته على قطعة أرض رقم (٢ / ٧٨ / ٠١)، المخطط رقم (٢٧٧٢)، حي غربي السويطاء، مدينة حائل، المملكة العربية السعودية.                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ٨                                                                                                             | فترة التجهيز             | تعني الفترة الزمنية المحددة لإنجاز المشروع وتسليمه للطرف الأول الهيئة محسوبةً من تاريخ تسليم الموقع للطرف الثاني المستثمر.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ٩                                                                                                             | المزايدة                 | تعني منافسة بأسلوب المزايدة العامة والتي يتم من خلالها تقديم عطاءات المستثمرين بناءً على الكراسة عن طريق الموقع الإلكتروني أو عبر تطبيق الأجهزة الذكية للمنصة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| ١٠                                                                                                            | التكلفة                  | تعني جميع النفقات التي تكبدها (أو سوف يتكبدها) الطرف الثاني والمتعلقة بالمشروع بصورة صحيحة سواءً في الموقع أو خارجه، بما في ذلك النفقات الإدارية وما يماثلها، وذلك بالاتفاق بين الطرفين.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ١١                                                                                                            | القوة القاهرة            | تعني أي واقعة أو ظرف استثنائي يتصف بأنه خارج عن سيطرة أي طرف، مما لم يستطع ذلك الطرف التحرز منه بصورة معقولة قبل إبرام الاتفاقية، ومما لم يستطع تجنبه أو تلافيه عند حدوثه، والذي لا يمكن أن يعزى بشكل جوهري إلى الطرف الآخر.                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ١٢                                                                                                            | المواد                   | تعني الأشياء من كل نوع (غير التجهيزات الآلية) التي شكلت أو يقصد منها تشكيل جزء ما من الأشغال الدائمة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| ١٣                                                                                                            | الموقع                   | تعني الأماكن الخاصة بالمشروع محل الكراسة لتنفيذ أعمال المشروع، وأية أماكن أخرى يتم تحديدها في الكراسة أو ملاحظتها على أنها تشكل جزء من الموقع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ١٤                                                                                                            | التغيير (الأمر التغييري) | تعني التغيير الذي يصدر به الطرفين لإحداث تغيير ما في المواصفات و/أو المخططات (أن وجدت).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| ١٥                                                                                                            | الضرائب                  | تعني جميع أنواع الضرائب المقررة والمطبقة من حكومة المملكة العربية السعودية والمرتبطة في المشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| ١٦                                                                                                            | الشرط الجزائي            | تعني الشرط الجزائي المطبق على أي من الطرفين في حال إخلاله بتنفيذ بنود الاتفاقية.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|    |                        |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|----|------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| ١٧ | اللجنة الإشرافية       | تعني اللجنة المشكلة من قبل طرفي الاتفاقية للإشراف على تنفيذ المشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ١٨ | المبنى                 | تعني جميع المباني والمرافق الخاصة بالمشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ١٩ | التأمين                | تعني قيام الطرف الثاني بتأمين المشروع محل الاتفاقية ضد جميع المخاطر المتعلقة بالتنفيذ والتشغيل، وذلك وفقاً لما تقتضيه الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.                                                                                                                                                                                                       |
| ٢٠ | الاستشاري              | تعني الاستشاري المشرف على المشروع والمعين من قبل الطرف الثاني المستثمر بعد موافقة الطرف الأول الهيئة أو من تفوضه على ذلك. وتكون صلاحية تعيينه وتحمل تكاليفه بالكامل من مسؤولية الطرف الثاني المستثمر.                                                                                                                                                     |
| ٢١ | بداية سريان مدة العقد  | تعني بداية توقيع العقد من قبل الطرف الثاني.                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| ٢٢ | التسليم النهائي        | تعني تسليم المشروع للطرف الأول الهيئة بشكل نهائي وتوقيع جميع الملاحق من قبل الطرفين.                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| ٢٣ | التسليم الجزئي للمشروع | تسليم أجزاء من المشروع لتشغيله بشكل جزئي خلال فترة تنفيذ المشروع وذلك لأغراض التجهيز للتشغيل.                                                                                                                                                                                                                                                             |
| ٢٤ | العام الدراسي          | وهو العام الدراسي حسب التقويم الدراسي في المملكة العربية السعودية.                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| ٢٥ | التراخيص               | تراخيص وتصاريح وموافقات واعتمادات وغيرها تكون لازمة حسب الأنظمة لتشغيل وإدارة المجمع التعليمي ومكوناته وتوفير خدماته للفئات المستهدفة.                                                                                                                                                                                                                    |
| ٢٦ | الأنظمة السارية        | أنظمة وتنظيمات ولوائح وقواعد وأوامر وتوجيهات وغيرها واجبة التطبيق على إدارة انشاء وتشغيل المجمع التعليمي.                                                                                                                                                                                                                                                 |
| ٢٧ | الضمان العشري          | ضمان مقرر لصالح الطرف الأول الهيئة في حالة التنفيذ المعيب لأعمال البناء فيلتزم الطرف الثاني المستثمر ببقاء البناء محل الاتفاقية سليماً مدة (١٠) سنوات.                                                                                                                                                                                                    |
| ٢٨ | الصيانة الاستهلاكية    | تعني أعمال الصيانة الدورية البسيطة التي تهدف إلى الحفاظ على الاستخدام السليم للعقار ومرافقه نتيجة التشغيل الاعتيادي، وتشمل فقط الإصلاحات الطفيفة للأجزاء القابلة للاستهلاك مثل المصابيح، الحنفيات، الأقفال، وأعمال التنظيف والصيانة الروتينية لأنظمة السباكة والتكييف، دون أن تمتد إلى الصيانة الإنشائية أو التعديلات الجوهرية في المبنى أو بنيته التحتية |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### مقدمة

ترغب هيئة تطوير منطقة حائل بطرح فرصة استثمارية نوعية في قطاع التعليم بموقع مميز بمدينة حائل، وتشمل انشاء مجمع تعليمي أهلي بمدينة حائل بمخطط ارض الهيئة، وذلك وفق التفاصيل المبينة في هذه الكراسة والتي توضح المعلومات التي يجب مراعاتها عند التقديم للمنافسة، وتهيب الهيئة بالمستثمرين قراءة الكراسة للتعرف على الالتزامات والاشتراطات والمواصفات الفنية والجوانب القانونية بما يمكنهم من تقديم عطاء مدروس للفرصة الاستثمارية وتحقيق أهدافها. وتسعد الهيئة بالإجابة على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول

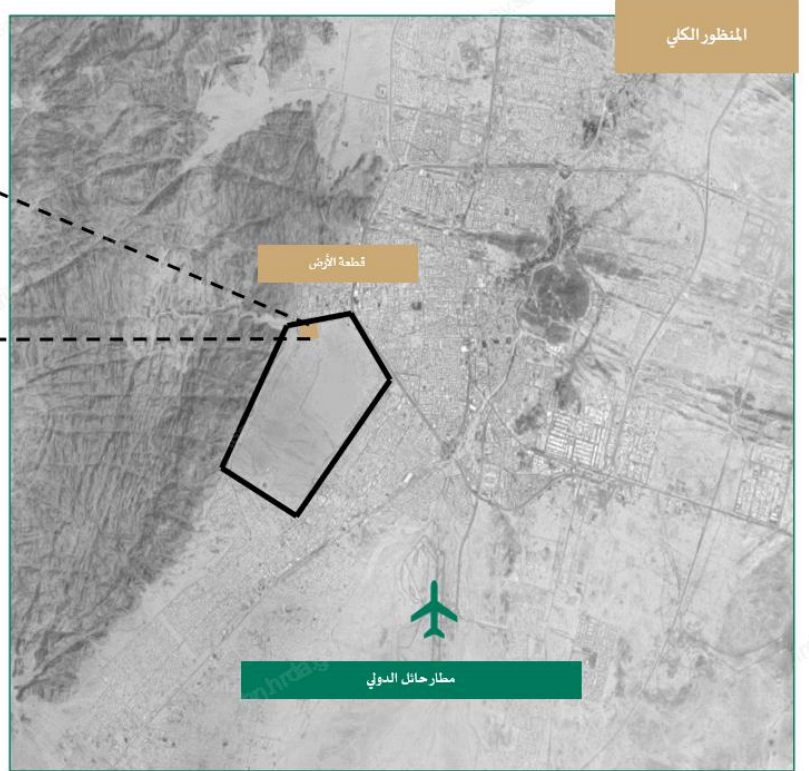
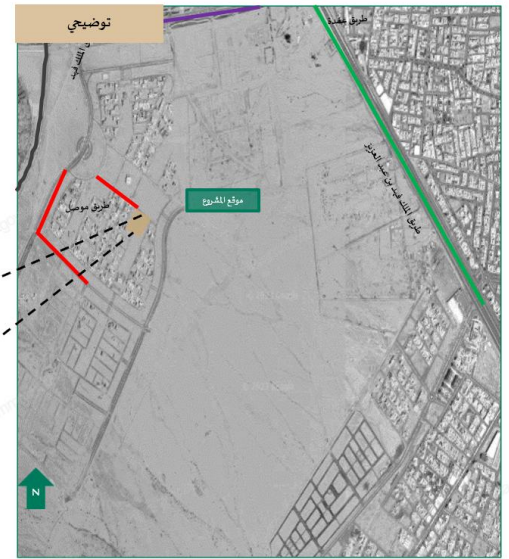
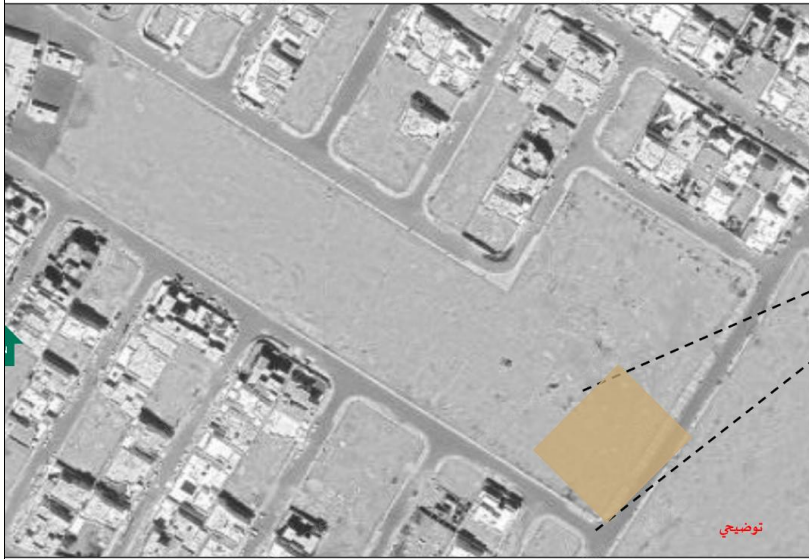
المزايده العامة هذه عن طريق المنصة أو من خلال البريد الالكتروني ( [investschool@hrda.gov.sa](mailto:investschool@hrda.gov.sa) )

### بطاقة المزايده

| نوع المزايده        | مزايده عامة                                                                                           |
|---------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| قيمة الكراسة        | ١٠٠٠ ريال سعودي يتم سدادها من خلال منصة فرص                                                           |
| وصف المشروع         | انشاء مجمع تعليمي أهلي ( بنين/ بنات) ويكون تشغيل المبنى عن طريق مُشغل معتمد يتم اعتماده من قبل الهيئة |
| إحداثيات الأرض      | 27°30'16.0"N 41°38'35.3"E                                                                             |
| موقع الأرض (QR)     |                     |
| مالك الأرض          | هيئة تطوير منطقة حائل                                                                                 |
| حالة الأرض          | أرض مطورة مخصصة كمرفق تعليمي                                                                          |
| عدد القطع           | ١                                                                                                     |
| إجمالي مساحة الأرض  | ١٤,٠٤٢,٩٢ متر مربع                                                                                    |
| رقم المخطط          | ٢٧٧٢                                                                                                  |
| مساحة مسطحات البناء | ١٩,٠٧٥ متر مربع                                                                                       |
| رقم القطعة          | ٠١/٧٨/٢                                                                                               |
| الحي                | غربي السويطاء – حائل                                                                                  |
| رقم الصك            | ٩٤٢١٠٥٠٠٥٩٣٧                                                                                          |
| مدة الاستثمار       | ٢٠ سنة                                                                                                |
| فترة التجهيز        | ١٧ شهر من بداية تسليم الموقع                                                                          |
| الية السداد         | تتحدد القيمة الإيجارية للموقع بناءً على أفضل عطاء فني ومالي وتسدد بشكل سنوي                           |

## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### وصف الموقع





## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### الإطار القانوني

- تخضع هذه المنافسة لنظام المنافسات والمشتريات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/ ١٢٨) وتاريخ ١٤٤٠/١١/١٣هـ، وللائحته التنفيذية.
- تخضع هذه المزايمة بأسلوب المزايمة العامة حسب تنظيم ولوائح هيئات تطوير المناطق والمدن الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٧٥) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٠٧هـ والتي أعطت الهيئة الحق في تأجير أو استثمار ما يدخل ضمن اختصاصها من العقارات المملوكة للدولة وذلك من خلال طرحها في مزايدات عامة أو محدودة حسب ما يحدد من قبل صاحب الصلاحية للوائح وأنظمة الهيئة.

### الجدول الزمني

|                             |                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| تاريخ الإعلان               | التاريخ الذي تم فيه النشر من خلال المنصة                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| آخر موعد لتقديم العطاءات    | كما هو محدد في الإعلان المنشور في المنصة                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| موعد فتح المظاريف           | كما هو محدد في الإعلان المنشور في المنصة                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| موعد نتيجة المزايمة         | تحدده الهيئة                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| موعد الأخطار بالترسية       | تحدده الهيئة                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| تاريخ توقيع العقد           | خلال (عشرة) أيام من تاريخ اشعار الهيئة للمستثمر بمراجعتها لتوقيع العقد، فان لم يراجع فيتم إرسال اشعار نهائي ويعطى مهلة إضافية لمدة (عشرة) أيام، وإذا لم يحضر لتوقيع العقد خلال هذه المهلة يتم مصادرة الضمان الابتدائي المقدم دون الإخلال بحق الهيئة بالرجوع على المستثمر بالتعويض عما لحقها من ضرر نتيجة لذلك |
| تاريخ تسليم الموقع          | خلال (١٥) يوم من تاريخ توقيع العقد بموجب محضر تسليم يتم توقيعه من قبل كلاً من الهيئة والمستثمر وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع يتم اشعاره خطياً بالتسليم وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ توقيع الاتفاقية.                                                                               |
| بداية سريان مدة العقد       | من تاريخ تسليم توقيع العقد بين الطرفين                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| سداد القيمة الإيجارية للأرض | تسدد القيمة الإيجارية بداية السنة الميلادية لكل عام، بعد انقضاء فترة التجهيز.                                                                                                                                                                                                                                 |



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## القسم الثالث

### أحكام المزايمة



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

| أحكام المزايده                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
|---------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أحقية الدخول في المزايده العامة | يحق للمستثمرين الطرف الثاني، ذوي الخبرة في مجال انشاء المشاريع العقارية التعليمية، بالتقديم للمزايده العامة، ويحق للهيئة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في أي مشروع أو تدهور مركزه المالي.                                                                                                                                                                                                   |
| لغة العطاء                      | تكون اللغة العربية الرسمية في العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الوثائق الفنية الخاصة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية، وفي حال التقدم بمسند باي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمتها الى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء نفسه ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف في المضمون.                                                                                      |
| موعد تقديم العطاء               | يكون موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد في المنصة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| آلية تقديم العطاء               | تقدم عطاءات المزايده العامة عن طريق المنصة ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج عنوان المزايده واسم المستثمر الطرف الثاني وعناوينه مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة وتسليمها لإدارة الاستثمار والتخصيص في مقر الهيئة. |
| موعد فتح المظاريف               | يكون موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد في الترسية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| كتابة الأسعار                   | يقدم السعر والمدة بالعطاء وفقاً لمتطلبات الشروط والمواصفات هذه، بحيث يتم تقديم جدول تفصيلي للعطاء. ولا يجوز له اجراء أي تعديل على السعر والمدة أو إبداء تحفظ عليهما أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايده وتدوين الأسعار والمدة في العطاء أرقام وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.                                                                                                              |
| الضمان                          | يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا يقل عن (٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم الضمان البنكي في شكل خطاب من بنك مرخص ومعتمد لدى البنك المركزي السعودي شريطة أن يكون الضمان غير مشروط وغير قابل للإلغاء وان يكون واجب الدفع عند الطلب من الهيئة وسارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وقابلاً للتمديد عند الحاجة، ويستبعد كل عطاء لم يتم فيه مراعاة ما سبق.      |
| الافراج عن الضمان               | يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايده.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| مستندات العطاء                  | يجب على الطرف الثاني المستثمر ارفاق المستندات التالية في العطاء المقدم منه وفق الآتي:<br>١ - نموذج العطاء من المستثمر أو ممن يفوضه لذلك مختوماً مع التوقيع (ملحق ١).                                                                                                                                                                                                                           |



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |                                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <p>٢- شهادة مصدقة من الغرفة التجارية او وكالة شرعية بتقديم العطاء.</p> <p>٣- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.</p> <p>٤- صورة سارية من شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك.</p> <p>٥- صورة سارية من العنوان الوطني.</p> <p>٦- صورة سارية المفعول من المؤسسة العامة للتأمينات.</p> <p>٧- صورة سارية المفعول من شهادة الالتزام بالتوطين.</p> <p>٨- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.</p> <p>٩- إرفاق عرض يوضح مدى فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته.</p> <p>١٠- سابق خبرة لمشاريع تطوير عقاري تعليمي كبرى تشمل الأنشطة المعلن عنها في المزايدة وبيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس السنوات السابقة موضحاً بها جهة التعاقد ووسائل التواصل المرجعية وقيمة ومدة العقد وطبيعة التعاقد.</p> <p>١١- إرفاق تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات الانشاءات لجميع أنظمة وخدمات ومرافق المشروع.</p> <p>١٢- تعهد كتابي موقع من المستثمر أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة وتأكيد به بالالتزام المطلق بما ورد بها.</p> |                                             |
| <p>اعمال الانشاءات تتضمن انشاء مجمع تعليمي بمساحة بانيان ١٩,٠٥١ متر مربع بما يشمل جميع الاعمال الإنشائية والمعدنية والمعمارية والأبنية والاعمال الكهربائية والميكانيكية والتشطيبات واعمال الاسقف المستعارة وتوزيع الانارة والافياش الكهربائية والبنية التحتية لتقنية المعلومات حسب المخططات المعتمدة من الهيئة، ويشمل تقسيم المبنى داخليا وتوريد وتركيب الأثاث الثابت، وتغطية متطلبات مكافحة الحريق والسلامة للمباني الدراسية. كما يشمل نطاق المشروع اعمال البستنة واعمال الموقع العام وسفلة مواقف السيارات وإنارتها وتشجيرها ورصفها وأعمال الأرصفة الجانبية والجزر الوسطية وخزانات المياه وأعمال الري وتنفيذ العلامات الأرضية واللوحات التحذيرية والإرشادية، بمواقع المشروع.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>اعمال الانشاءات<br/>في مرحلة التجهيز</p> |
| <p>يجب على المستثمر أن يضمن عرضه الفني على دراسة فنية متكاملة: تشمل ما يلي:</p> <p>١- أفكار مبتكرة ونوعية وتميز مكونات المشروع بما في ذلك استخدامات المخطط العام للمشروع ويشمل تحديد المساحات وفقاً للأسس والمعايير الإنشائية ووضع برنامج لعناصر ومكونات الموقع متضمناً احتياجات هذه المكونات من الأراضي والخدمات والمرافق والبدايل التخطيطية وتوزيع الخدمات حسب المخططات والموصفات المعتمدة من الهيئة</p> <p>٢- لوحات المخططات والخرائط العامة ولوحة الموقع العام توضح الموقع والاستخدامات المقترحة كما توضح الاستخدامات المحيطة بالموقع، ولوحة موقع عام توضح علاقة الموقع بشبكة البنية الأساسية المقترحة ووحدات المرافق الفنية مثل (شبكة الطرق - شبكة</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    | <p>المتطلبات الفنية</p>                     |



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- الكهرباء - شبكة الهاتف - شبكة المياه - شبكة الصرف الصحي - محطات الكهرباء - محطات المعالجة)، ولوحة استخدامات الأراضي للمخطط العام مع بيان نسب استخدامات الأراضي والتحليل باستخدام الأشكال البيانية وجداول النسب المئوية، ولوحة تصميم لواجهات المباني ومواقع الخدمات المراد انشاءها والتي تتناسب مع بيئة المشروع، ولوحة شبكة الطرق والممرات التي سيتم انشاؤها.
- ٣- دراسة الجدوى الاقتصادية تهدف إلى تقييم جدوى المشروع، على أن يتضمن تحليل الطلب على الخدمات، والمنافسة، والتكاليف، والعوائد المالية، والمخاطر، وغيرها.
- ٤- البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع التعليمي وتطوير المخطط وايصال جميع الخدمات والطرق وتمهيدها وتسويتها ورصفها وانشاء وتطوير المجمع التعليمي.
- ٥- الإجراءات المقترحة للإسراع في التنفيذ، وقائمة بالمرافق والخدمات والبنية التحتية المرتبطة بإنجاز خطة التطوير للموقع، والإنشاءات المقترحة، ووصف للأعمال التي سيقدمها المستثمر عن طريق مقاولين من الباطن.
- ٦- الخبرات الإدارية للمستثمر الطرف الثاني وهيكله التنظيمي، مع بيان ملخص للمؤهلات وخبرات الكوادر التي يحتاجها المشروع لإنجاز خطة التطوير للموقع.
- ٧- القوائم المالية للمستثمر التي تثبت قدرته المالية لتطوير المواقع والمنطقة المحددة بالكراسة وايصال جميع الخدمات وتنفيذ المشروع، ويتضمن بيان يوضح رأس المال المتوقع تخصيصه للمشروع والمبالغ المتوقعة اقتراضها لتنفيذ المشروع، وبيان الجهات الممولة والذين سيتعاونون مع المستثمر الطرف الثاني في إنجاز المشروع، وقائمة تدفق نقدي تقديرية عن تكاليف وإيرادات المشروع المقترحة لمدة خمس سنوات على الأقل.
- ٨- يجب أن يتألف طاقم الكادر الفني في الموقع، والممثل في المكتب الفني، من فريق لا يقل عدده عن ١١، بحيث يشمل هذا الفريق التخصصات الأساسية اللازمة لضمان تنفيذ المشروع بكفاءة عالية وفقاً لأفضل الممارسات. ويتضمن هذا الطاقم كلاً من: مدير مشروع مسؤول عن الإشراف العام على تنفيذ الأعمال، ومدير مشروع فني يتولى متابعة الجوانب التقنية والهندسية، بالإضافة إلى مهندس تخطيط يتولى وضع البرامج الزمنية ومتابعة التقدم، ومهندس سلامة مسؤول عن تطبيق إجراءات الأمن والسلامة في الموقع. كما يشمل الفريق مهندس ضبط رقابة الجودة (QA/QC) لمتابعة مطابقة الأعمال للمواصفات، فضلاً عن مجموعة من المهندسين المتخصصين في المجالات الإنشائية والمعمارية والالكتروميكانيكية، بما يضمن تكامل كافة جوانب المشروع الفنية والتنفيذية



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

| م | المعيار الأساسي        | وزن أساسي | المعيار الفرعي                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | وزن فرعي  | معايير التقييم |
|---|------------------------|-----------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| ١ | خبرة المستثمر          | (٢٥) درجة | خبرة المستثمر في انشاء مباني مدرسية والتطوير العقاري.                                                                                                                                                                                                                                                                     | (١٠) درجة |                |
|   |                        |           | عدد المشاريع النوعية التي قامت بها المستثمر في مجالات المشروع                                                                                                                                                                                                                                                             | (٥) درجة  |                |
|   |                        |           | سابق خبرات العمل مع الجهات والهيئات المحلية بالمملكة في مشاريع مشابهة لنطاق عمل المشروع لأخر ٧ سنوات بعدد (٦) مشاريع بما في ذلك المستندات الداعمة (عقود وشهادات انجاز ومحاضر استلام نهائية).                                                                                                                              | (٥) درجة  |                |
|   |                        |           | قائمة المقاولين والموردين                                                                                                                                                                                                                                                                                                 | (٥) درجة  |                |
| ٢ | منهجية تنفيذ المشروع   | (٣٠) درجة | تقديم بيان طريقة تنفيذ الاعمال لكامل مكونات المشروع (Method Statement) بالإضافة الى تقرير تطبيق معايير الريادة في التنفيذ (LEED)                                                                                                                                                                                          | (١٥) درجة |                |
|   |                        |           | نوعية وتميز مكونات المشروع تقديم منهجية مراحل العمل لتنفيذ الاعمال ومدى القدرة على الابتكار وإيجاد البدائل للوصول الى تسليم المخرجات المطلوبة بشكل تفصيلي وفق أفضل المعايير والممارسات العالمية والمحلية شاملة على ملخص يوضح الية تنفيذ الاعمال وفقا لنطاق العمل وأسلوب أداء الاعمال لمختلف مراحل المشروع والخطة المقترحة | (١٥) درجة |                |
| ٣ | دراسة الجدوى والبرنامج | (٢٥) درجة | دراسة الجدوى الاقتصادية للمشروع                                                                                                                                                                                                                                                                                           | (١٥) درجة |                |
|   |                        |           | البرنامج الزمني لتنفيذ المشروع، بالإضافة للموردين المقترحين للمواد                                                                                                                                                                                                                                                        | (١٠) درجة |                |



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------------|--|
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | المطلوبة في التصميم تقديم منهجية مفصلة توضح الية تنفيذ الاعمال وفقا لنطاق العمل وأسلوب أداء الاعمال لمختلف مراحل المشروع بالإضافة الى المسار الحرج للمهام باستخدام البريمافيرا P6 |           | الزمي لتنفيذ المشروع |  |
| ٤                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | تقديم خطة ضمان معايير البيئة والصحة والسلامة للمشروع مع شهادات الايزو ١٤٠٠١ و ٤٥٠٠١                                                                                               | (٢٠) درجة | خطة/شهادة            |  |
|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | تقديم خطة ضمان معايير الجودة للمشروع شهادة الايزو ٩٠٠١                                                                                                                            |           |                      |  |
| (١٠) درجة                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | تقديم خطة واجراءات إدارة مخاطر المشروع الايزو ٣١٠٠٠                                                                                                                               |           |                      |  |
| إجمالي التقييم                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |                                                                                                                                                                                   |           | (١٠٠) درجة*          |  |
| *ملحوظة: يعتبر المستثمر مؤهلاً في التقييم الفني لهذه المزايدة في حال حصوله على (٧٠) درجة فأكثر، وذلك وفقاً لما تقرره لجنة فحص عروض المزايدات العامة في التأجير والاستثمار بالهيئة.                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| دراسة العروض                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| على الطرف الثاني المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة واعداد العرض الفني والمالي وتقديمه في الوقت المحدد، وذلك وفقاً لما تقضيه هذه الكراسة من شروط ومواصفات بما فيها المتطلبات والمعايير، حيث إن عدم الالتزام بذلك يعطي الحق للهيئة في استبعاد العطاء المقدم.                            |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| الإلغاء أو التعديل                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| يحق للهيئة الغاء المزايدة قبل فتح المظاريف إذا اقتضت الحاجة المصلحة العامة ذلك ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود الكراسة وذلك قبل فتح المظاريف على أن يتم إخطار المستثمر بأي إضافة أو حذف أو تعديل تم ويعتبر ذلك جزء لا يتجزأ من هذه الكراسة وملزماً لجميع المستثمر ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك. |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| التأجيل                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| يحق للهيئة تأجيل فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة الى ذلك وإذا تقرر ذلك فان الهيئة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجئة.                                                                                                                                   |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| الترسية والتعاقد                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |
| بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها، تقدم العروض إلى لجنة فحص عروض التأجير والاستثمار في الهيئة للدراسة والتقييم وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء، ويتم إخطار من رست عليه المنافسة بمراجعة الهيئة خلال (خمسة عشرة) يوماً من تاريخ الإخطار                                                           |                                                                                                                                                                                   |           |                      |  |



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
|----------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                | <p>لاستكمال الإجراءات النظامية، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يرسل له اخطار نهائي ويعطى مهلة إضافية (خمسة عشر) يوماً، وفي حاله تخلفه عن مراجعة الهيئة بعد المدة الإضافية يتم الغاء حقه في المزايدة ومصادرة الضمان، ويجوز للهيئة بعد اخذ الموافقة من صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة ومدة العطاء الأول الذي رست عليه المزايدة في حال عدم استكمال الإجراءات خلال المدة المحددة، ويجوز للهيئة التفاوض مع أصحاب العروض إذا تساوى عرضان أو أكثر أو إذا اقترنت بتحفظات أو بعدم مناسبة أيًا من مضمونها، وفي حال طرأ بعد الترسية وجود عوائق تحول دون تنفيذ المشروع، يجوز للهيئة الغاء المزايدة وفقاً للإجراءات النظامية.</p> |
| المعاينة       | <p>على الطرف الثاني المستثمر قبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المزايدة معاينة تامة نافية للجهالة وفق حالتها الراهنة وأن يتعرف تعرف تاماً على أوضاعها السائدة ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية الجهالة بخصوص الموقع وأنظمة البناء والأعمال المتعلقة به.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| سرية المعلومات | <p>تكون جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمر عن طريق المنصة سرية ولا يحق لأي طرف الاطلاع عليها قبل موعد فتح المظاريف إلا من قبل المخول لهم لدى الهيئة أو من تفوضه.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| الإيضاحات      | <p>في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود هذه المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الهيئة عبر المنصة أو البريد الإلكتروني (investschool@hrda.gov.sa) للحصول على الايضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه وذلك بمدة لا تقل عن (عشر أيام) من التاريخ النهائي لتقديم العطاءات، ولن يعول على أي استفسارات أو إجابات شفوية.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| أحكام عامة     | <p>١- تكون جميع المستندات والوثائق المقدمة من المستثمر الطرف الثاني هي ملك للهيئة بمجرد تقديمها.<br/>٢- تكون التواريخ المذكورة في عطاء الطرف الثاني المستثمر بالتقويم الميلادي وهو المعمول والمعتد به.<br/>٣- يلتزم الطرف الثاني المستثمر عند التقدم لهذه المزايدة بتحمل كافة التكاليف والمصاريف المترتبة على مشاركته بما في ذلك رسوم الكراسة، وذلك سواء تم قبول عطاءه أو إلغاء المزايدة.<br/>٤- تخضع هذه المزايدة لنظام المنافسات والمشتريات الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٢٨) وتاريخ ١٣/١١/١٤٤٠هـ، وللائحته التنفيذية، وتنظيم ولوائح هيئات تطوير المناطق والمدن الصادر بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٧٥) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٠٧هـ.</p>                   |



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## القسم الرابع

### الاشتراطات العامة



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

| الاشتراطات العامة         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|---------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| مدة الاستثمار             | يلتزم المستثمر بأن تكون المدة الزمنية لاستثمار الموقع المحدد في هذه الكراسة والعقد هي (٢٠) عشرون سنة تبدأ من تاريخ محضر تسليم الموقع للمستثمر المحدد من الهيئة وفي حالة تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع، يحق للهيئة أن تقوم بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه المسجل بنموذج العطاء المقدم بتسلمه الموقع دون الحاجة لاتخاذ أي إجراء آخر وتحسب بداية العقد من تاريخ الإشعار.                                                                                                                                                                           |
| الاية السداد              | تحدد القيمة الايجارية للموقع بناءً على أفضل عطاء فني ومالي وتسدد بشكل سنوي من قبل الطرف الثاني لصالح الطرف الأول.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| فترة والإنشاء والتجهيز    | تكون المدة الزمنية الممنوحة للمستثمر عن فترة الانشاء والتجهيز هي (١٧) شهرًا من مدة الاستثمار، ويلتزم المستثمر خلال تلك الفترة بإيصال الخدمات، وإنهاء كافة الانشاءات واعتمادها من قبل الهيئة والجهات المعنية ذات العلاقة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| نوعية الأنشطة المسموح بها | يلتزم المستثمر بتطوير المجمع التعليمي (بنين/بنات) على ثلاثة طوابق (أرضي، أول، وثاني)، يضم المجمع جميع المراحل الدراسية من رياض الأطفال إلى المرحلة الثانوية، ويقام على مساحة أرض إجمالية تبلغ (١٤,٠٤٢,٩٢) متر مربع، ويحد المجمع التعليمي مواقف بمساحة (4548) متر مربع حسب المخطط التنظيمي. ويشمل المشروع تطوير المبنى والمرافق والبني التحتية اللازمة لأنشاء المجمع؛ بناءً على المواصفات والمقاييس المحددة من قبل الهيئة ووفقاً للأنظمة والقرارات واللوائح والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية؛ لغرض تأجير تلك المباني على المُشغل محل هذه الكراسة. |
| رفع المسوحات              | يلتزم المستثمر بعمل الرفوعات المساحية اللازمة، كما يلتزم المستثمر بإيصال جميع الخدمات اللازمة لكامل المشروع.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| الموافقات والتراخيص       | على المستثمر أن ينسق مع الجهات المعنية للحصول على الموافقات والتراخيص المطلوبة بشأن توصيل الخدمات بما يمكن المشروع من تحقيق الأهداف المنشودة.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| توصيل الخدمات             | يتولى المستثمر مسؤولية توصيل الخدمات للموقع من الكهرباء والمياه والصرف الصحي والهاتف وغيرها من الخدمات اللازمة للموقع وتكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل المُشغل رسوم استهلاك الكهرباء والمياه والهاتف وغيرها من التكاليف المتعلقة بالخدمات المشار إليها أعلاه.                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| معاينة الموقع             | يجب على المستثمر أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته، وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية والجهات المعنية، كما أن المساحة المذكورة في هذه الفرصة الاستثمارية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة، ويجب على المستثمر في حال وجود إشغالات معالجتها قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والهيئة غير ملزمة بذلك ولن تتحمل أي تكاليف مالية جراء ذلك.                      |



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                    |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
|--------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| أعمال<br>الانشاءات | <p>يلتزم المستثمر بالجدول الزمني للمشروع المرفق وذلك وفقاً للمخططات والتصاميم المعتمدة من الهيئة أو من تفوضه، وفي حال قام المستثمر بإسناد مهمة إنشاء المباني الى متعاقد بالباطن. فيجب ان يتم تقديم خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة المشار إليها في هذه الكراسة، وتقديم شهادات معتمدة ومصدقة من الجهات ذات الاختصاص تثبت فيه حسن تأديته للأعمال التي يجب أن يلتزم بها مع ضرورة إلزام المقاول بتقديمه للهيئة شهادة طبق الأصل لتأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والانشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية أو الميكانيكية أو غيرها من العيوب وذلك إعمالاً بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| المكتب<br>الهندسي  | <p>يجب على المستثمر إسناد مهمة الاشراف على تنفيذ أعمال المشروع الى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين، وذلك بعد أخذ موافقة الهيئة الخطية على اعتماد ذلك المكتب الهندسي والتنسيق مع الهيئة أو من تفوضه على مهام وواجبات ومسؤوليات المكتب الهندسي في الاشراف على تنفيذ المشروع، ومنها الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول، ومراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الهيئة أو من تفوضه بأي ملاحظات أو أخطاء والمقترحات التصحيحية لها، والمتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً للشروط والمواصفات هذه الكراسة ، والتدقيق على المخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول والتوصية بشأنها، ودراسة الإشكاليات التي قد تظهر أثناء تنفيذ المشروع وإبداء التوصيات اللازمة لحلها. وفيما يلي بعض النقاط اللازمة على المكتب الهندسي:</p> <p>١- تقديم خطة انطلاق المشروع وتوثيق كل المراحل.</p> <p>٢- توفير الطاقم الهندسي بمقر المشروع طوال وقت الدوام وطالما تطلب العمل ذلك للأشراف. وفق ما تم تفصيله بجداول الكميات وكراسة الشروط والمواصفات.</p> <p>٣- توفير العدد اللازم حسب الكميات والوصف بجدول مواصفات الكادر البشري وحسب لائحة نظام العمل السعودي. مع الالتزام بالأنظمة في الإشراف. على المشاريع وكافة الأنظمة الإدارية وتعليمات الجهة المالكة او من ينوب عنها حسب سير العمل.</p> <p>٤- إعداد الردود المناسبة حسب الاجراءات الحكومية المتبعة والعقود الموقعة مع مزود خدمة التنفيذ على أي طلبات او استفسارات ترد للمالك من اي جهة.</p> <p>٥ -تقييم حالة مشروع بجميع مراحل الانشاء ومراجعة المخططات والمواصفات وجداول الكميات وكافة وثائق ومستندات عقد الإنشاء.</p> |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ٦- القيام بالإجراءات التصحيحية وتقديم الحلول البديلة وإعداد المستندات الداعمة بالتنسيق مع جهة الاشراف بالجهة المالكة أو من ينوب عنها.
- ٧- الاشتراك في لجنة تسليم الموقع لمزود خدمة التنفيذ والإنشاء في الموعد المحدد وإعداد المحاضر على النموذج المعد لذلك.
- ٨- الاشتراك في تقييم مزودي الخدمة والرد على جميع استفساراتهم والتواجد خلال زيارتهم للمشروع اثناء المنافسة في حال طلب الجهة المالكة ذلك.
- ٩ - اعتماد نماذج الاستلام وطلبات الاعتماد وأوامر التغيير وخطط الجودة الخاصة بمزود الخدمة التنفيذ بالتنسيق مع الجهة المالكة.
- ١٠ - فحص ومراقبة ومراعاة اشتراطات الامن والسلامة في جميع مراحل انشاء المشروع والتأكد من توافق جميع المواد والأعمال محل الكراسة مع اشتراطات الدفاع المدني ومتابعة مزود الخدمة التنفيذ في استخراج جميع التصاريح اللازمة.
- ١١ - فحص واعتماد ومراقبة أجهزة مزود الخدمة الفنية والعمالة التابعة لهم والتحقق من كفاءتهم وكفايتهم لإنجاز الأعمال.
- ١٢ - الفحص والتفتيش على معدات مزود الخدمة بالموقع ومقارنتها بالبيان المقدم منهم والتحقق من كفاءتها وكفايتها لإنجاز الأعمال.
- ١٣ - الاشراف على اعداد ومراجعة واعتماد مخططات الورشة التنفيذية (Shop Drawing) لكافة الاعمال قبل البدء في التنفيذ والمقدمة من مزود الخدمة حسب ما يتطلبه العمل.
- ١٤ - الاشراف على اعداد ومراجعة واعتماد النوتة الحسابية لأعمال مشاريع التنفيذ المقدمة من مزود الخدمة والرفع بالتوصيات للجهة المالكة.
- ١٥ - مراجعة مخططات (Tender Drawing) وابداء الملاحظات ان وجدت وتقديم التوصيات المقترحة.
- ١٦ - مراجعة واعتماد (Method of Statement) لعمل المشروع المقدمة من مزود الخدمة.
- ١٧ - القيام بفحص واعتماد عينات المواد والخامات والأنظمة والمعدات المقدمة من مزود الخدمة والتنفيذ والتأكد من سلامتها ومطابقتها للمواصفات.
- ١٨ - التخطيط ووضع البرامج والسياسات لتفادي أي تأخير في إنجاز المشروع.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

١٩- مراجعة واعتماد الجدول الزمني التفصيلي وخطة العمل المقدمة من مزود خدمة الإنشاء للبدء في التنفيذ.

٢٠- القيام بالإشراف والمتابعة الميدانية ومتابعة سير الأعمال بما يضمن استمرارية العمل مع الحفاظ على كافة عناصر ضبط الجودة وإجراء التجارب على الأعمال للتحقق من جودتها ومطابقتها للمواصفات.

٢١- متابعة تنفيذ البرنامج الزمني والتدفقات النقدية والتأكد من تحديثها من قبل مزود خدمة التنفيذ واعتمادها بصفة دورية، ومراجعة التقارير اليومية والأسبوعية والشهرية المعدة من قبل مزود خدمة التنفيذ وتقديمها للجهة المالكة.

٢٢- إعداد سجل تتبع يتضمن تقديمات المخططات المقدمة من مزود الخدمة للمتابعة والتحديث.

٢٣- إعداد تقارير دورية يومية واسبوعية وشهرية عن تقدم سير العمل في مشاريع التنفيذ والتوصيات والملاحظات لمعالجة التأخر في التنفيذ حال حدوث ذلك وإعداد الخطط الزمنية التصحيحية مع مزود خدمة التنفيذ للمشروع لتعويض التأخر في الجدول الزمني للالتزام بالموعد النهائي للمشروع وتقديمها للمالك حسب النماذج المعتمدة.

٢٤- تقديم الحلول للمشاكل الفنية التي تظهر في موقع التنفيذ أولاً بأول.

٢٥- دراسة ومراجعة أوامر التغيير والأعمال الإضافية المقدمة من مزود الخدمة حسب مقتضيات العمل لكل مشروع وتقديم التوصيات للمالك للاعتماد.

٢٦- إعداد الردود المناسبة حسب الانظمة واللوائح التنفيذية والعقود مع مزود خدمة التنفيذ على أي طلبات أو استفسارات ترد للمالك من أي جهة.

٢٧ - القيام بالتواجد اليومي والإشراف المباشر ومطابقة المخططات والمواصفات والعينات لما هو منفذ بالموقع.

٢٨ - مراجعة واعتماد المستخلصات الشهرية المقدمة من مزود خدمة التنفيذ.

٢٩ - القيام باستلام الأعمال اثناء التنفيذ من مزود الخدمة والمشاركة في التسليم الابتدائي والنهائي. وفترة ضمان العيوب ومدتها ٣٦٥ يوم من التسليم الابتدائي. وفحص الأعمال وعمل الاختبارات اللازمة.

٣٠ - القيام بمراجعة وتدقيق واعتماد مخططات كما نفذ على الطبيعة (As Built) حسب معايير الجهة المالكة.



## كراسة شروط ومواصفات مزايدة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

٣١-مراجعة واعتماد المستخلصات الختامية والتأكد من حصر جميع المستندات المقدمة من مزود الخدمة لإقفال المشروع

٣٢- تنظيم وحفظ الملفات والوثائق لكامل اعمال المشروع والمراسلات المختلفة وتسليمها للمالك بنسختين مطبوعة ونسختين الكترونية (native) حسب متطلبات الجهة المالكة.

٣٣- اعتماد نماذج الاستلام والتسليم من مزود الخدمة وخطط ضبط الجودة وخطط ضبط الأمن والسلامة، واعتماد خطة إدارة المخاطر وخطط الاستجابة لها المقدمة من مزود الخدمة التنفيذ وتقديمها للجهة المالكة.

٣٤- أداء خدمات الاشراف بناءً على توجيهات الجهة المالكة ووفقا لتطلعاتهم وعلى أعلى سوية واحترافية  
٣٥ - إتباع وتنفيذ تعليمات ومتطلبات إدارة المشاريع.

٣٦- إصدار الإجراءات لإدارة المشاريع بالجهة المالكة

٣٧ - دراسة ومراجعة واعتماد الجداول الزمنية للمشاريع.

٣٨ - تطوير الإجراءات بحيث تكون الإجراءات متوافقة مع سياسات وإجراءات إدارة مشاريع الجهة المالكة.

٣٩ - الامتثال لأحقية الجهة المالكة بالحق في تغيير أو تعديل أو إضافة الإجراءات حسب ما تراه مناسباً

٤٠ - الامتثال والالتزام بجميع التحديثات والتوجيهات من الجهة المالكة.

٤١- تقديم خدمات الإشراف وإدارة السلامة وضبط الجودة.

٤٢ - مراجعة التصميم الهندسية والفنية بكامل تفاصيلها، والابلاغ فور اكتشافنا لأي أخطاء في المواصفات أو المخططات أو أي أخطاء أخرى من شأنها التأثير على سلامة المنشآت كما نلتزم بمراجعة تقارير وتوصيات فحص التربة والجسات التأكيدية.

٤٣- مراجعة جميع التصميم الهندسية المقدمة من مزود الخدمة خلال مرحلة التنفيذ واعتمادها.

٤٤ - حضور جميع الاجتماعات اللازمة لضمان سير العمل مع مزود الخدمة او الجهة المالكة وتسجيل محاضر الاجتماعات والملاحظات وأرشفتها.

١ - متطلبات موقع العمل الإضافية:



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

سيتم تعيين مناطق العمل للمتعاقد في موقع العمل بواسطة الجهة الحكومية وسيقوم المتعاقد بتقييد عملياته في المناطق المخصصة لذلك. ويجب على المتعاقد في جميع الأوقات، الحفاظ على مناطق عمله بحالة منظمة ونظيفة وأمنة. وعند الانتهاء من تنفيذ الأعمال وقبل صرف المستخلص الختامي، يقوم المتعاقد بتسليم كافة الوثائق للجهة الحكومية. قد يوجد أطراف أخرى تعمل في موقع العمل أثناء تنفيذ هذا العقد. لذا يقر المتعاقد بالتزامه بتنسيق أنشطته في موقع العمل مع كلا من هذه الأطراف لتجنب التعارض مع أعمالهم أو تداخل الأعمال إلى أقصى حد ممكن. ولا يعتبر التأخر الناتج عن عدم تنسيق أنشطته المتعاقد مع الأطراف التي تعمل في الموقع مسؤولية الجهة الحكومية. ويكون المتعاقد مسؤولاً عن جميع مخاطر فقد أو تلف العمل قيد التنفيذ وكذلك كافة المعدات والمواد الموجودة في حوزته. يلتزم المتعاقد باستلام وتفريغ وتخزين ومعالجة هذه المعدات والمواد الخاضعة لمراجعة الجهة الحكومية واعتماده.

### ٢- برنامج التدريب على التشغيل والصيانة:

على المتعاقد تدريب موظفي الجهة الحكومية على تشغيل وصيانة معدات العمل على النحو المبين في وثائق العقد. وإذا اشترط العقد تدريباً يتم تنفيذه قبل القبول النهائي، فلا يعتبر تنفيذ الأعمال مكتملاً لغرض استيفاء القبول النهائي بموجب شروط العقد حتى يتم الانتهاء من هذا التدريب.

### ٣- الوثائق والرسومات حسب المنفذ:

أ. خلال مرحلة التشييد، يقوم المتعاقد بمراجعة الرسومات حسب المنفذ وتقديمها إلى الجهة الحكومية باستمرار. ويجب أن تكون معلومات الأعمال المنفذة ظاهرة في الرسومات وأن يتم إقرارها من جانب المفتش والمشرف لدى المتعاقد يومياً. وفي جميع الحالات، يجب أن يكون الإقرار خلال سبعة (٧) أيام تقويمية. ويقوم المتعاقد بتعيين موظفين مخصصين للخدمات المذكورة أعلاه. بالإضافة إلى ذلك، يقدم المتعاقد للجهة الحكومية جميع هذه الرسومات بصيغة رقمية قابلة للتعديل اتوكاد DWG ونسخة رقمية pdf.

ب. على المتعاقد إعداد وتحديث مجموعة كاملة من السجلات "حسب المنفذ" للأعمال المنفذة، مع توضيح مواقع الأعمال "حسب المنفذ"، وأحجام وتفاصيل العمل الذي تم تنفيذه مع الإشارات المرجعية للمواصفات ذات الصلة وقوائم البيانات. وتحفظ هذه السجلات في موقع العمل وتستخدم بشكل حصري لأغراض التشييد وكمراجع، ويتم تقديم نسختين للجهة الحكومية عند الانتهاء من الأعمال، أو بناءً على طلبها.



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ج. قبل إصدار أي شهادة إنجاز، يجب على المتعاقد تقديم إلى الجهة الحكومية نسخة إلكترونية واحدة، ونسخة أصلية كاملة وست نسخ مطبوعة من "الرسومات حسب المنقذ" ذات الصلة.
- د. المصادقة: يجب على المتعاقد القيام بالتوقيع على كل رسمة نهائية للأعمال حسب المنقذ وغلاف المواصفات للأعمال المنفذة، ويقوم بالتدوين عليها بأنه قد تم تقييد الاختلافات والتدوينات الرمزية بشكل كامل ودقيق.

### ٤- بدء الأعمال والتقدم في الإنجاز

- على المتعاقد تزويد الجهة الحكومية بجدول زمني مبدئي لمخرجات العقد خلال (٣٠) يوما تقويميا من تاريخ صدور قرار الترسية، لقياس توازن التدفقات النقدية والاعتدال السعري أو كما هو متفق عليه كتاباً مع الجهة الحكومية. ويقوم المتعاقد بتحديث وإعادة تقديم جدول التقدم والإنجاز بانتظام. ويجب أن يقدم جدول التقدم والإنجاز برنامجاً كاملاً يغطي تقديم جميع العناصر المطلوبة المقدمة من قبل المتعاقد وفقاً للعقد.
- يلتزم المتعاقد بتنفيذ الأعمال بالعناية الواجبة ودون تأخير، وكذلك توفير العدد الكافي من الموظفين والمعدات والمرافق، والعمل لعدد ساعات تضمن مواصلة العمل حتى يتم الانتهاء من الأعمال وفقاً لتواريخ المراحل الرئيسية التالية.
- على المتعاقد تقديم معلومات كاملة للجهة الحكومية مقدماً فيما يتعلق بخططه لأداء كل جزء من أجزاء الأعمال. بناءً على طلب من الجهة الحكومية، يجب على المتعاقد أيضاً تقديم معلومات تفصيلية إضافية كتابية بشأن الترتيبات اللازمة لتنفيذ الأعمال، بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر المعلومات المتعلقة بأي معدات تشييد أو أعمال مؤقتة يقترح المتعاقد توفيرها أو استخدامها أو الاستعانة بها في التشييد.

#### ١,١,١ التنسيق:

- ١,١,٢ يجب على المتعاقد تقديم ردوده في غضون أربعة وعشرين (٢٤) ساعة من الاخطار الكتابي على أي معلومات تطلبها الجهة الحكومية. وقد يكون الرد الأولي شفهيًا، متبوعاً برد كتابي من المتعاقد خلال اثنين وسبعين (٧٢) ساعة.

#### ١,١,٣ إدارة الصحة والسلامة والأمن والبيئة:

- على المتعاقد التأكد من أن تنفيذ الأعمال يمثل متطلبات الصحة المهنية والسلامة وإجراءاتها وحماية البيئة المنصوص عليها في العقد،



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- على المتعاقد التأكد من توفر الموارد المؤهلة الكافية والمناسبة لتنفيذ إجراءات السلامة والصحة المهنية وحماية البيئة، وأن جميع الأشخاص ذوي المهام التي تؤثر على الصحة والسلامة والبيئة مؤهلين ولديهم القدر الكافي من المعلومات والتدريب والإشراف.
- يجب على المتعاقد الاشراف على إزالة جميع نفايات التشييد بشكل يومي والتخلص منها خارج الموقع وفقًا لجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها.
- يقدم المتعاقد الدعم للجهة الحكومية في أداء تقييمات المخاطر التي قد تكون ذات صلة بتنفيذ الأعمال.
- يجب على المتعاقد الامتثال لـ السلامة والصحة المهنية (OSHA)

### ١,١,٤ إدارة الجودة:

يجب على المتعاقد مراقبة تنفيذ نظام إدارة الجودة وفقًا لمتطلبات العقد الخاصة بتنفيذ الأعمال، سواء تم تنفيذها مباشرة من قبل المتعاقد أو من قبل المقاولين من الباطن. كما يجب أن يتناول نظام إدارة الجودة جميع مراحل العمل، ويخضع تطبيق نظام إدارة الجودة للتدقيق من قبل الجهة الحكومية.

### ١,١,٥ إدارة المشاريع والعمل:

يكون المتعاقد مسؤولاً عن جميع أنشطة إدارة المشروع اللازمة للإشراف على تنفيذ الأعمال، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - ما يلي:

- الاشراف على تقديم أنشطة إدارة المشروع العام بما في ذلك إدارة المقاولين من الباطن.
- الاشراف على تنفيذ ومراقبة عملية إدارة أعمال التشييد في الموقع، والإشراف، والقيام بالمشتريات والأعمال الهندسية الميدانية، ومراقبة الجودة، والتفتيش الميداني، وتتبع الكميات والإبلاغ عن التقدم المحرز، وإعداد وثائق التسليم، والقيام بالاختبار والتشغيل التجريبي، وإعداد كتيبات التشغيل، والقيام بالصيانة والتدريب.
- الاشراف على توفير وتنفيذ وإدارة برامج الصحة والسلامة والبيئة ونظم إدارة الجودة وبرامج الأمن.
- الاشراف على إعداد وتنفيذ ضوابط المشروع من التخطيط، والإدارة وتقارير بيانات التكلفة، والبرمجة والتقييم.
- الاشراف على تخطيط الموارد وتوظيفها، والحصول على تأشيرات وتصاريح العمل، وتجهيز مستندات أعمال التشييد مثل وثائق التغيير في الموقع، وطلبات الحصول على معلومات، وتقارير عدم المطابقة، والاستعلام الفني ومتطلبات تقديم المستندات، بالإضافة إلى أنشطة مراقبة الوثائق على النحو المطلوب في العقد.



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### ١,١,٦ الرسومات حسب المنفذ:

- يجب على المتعاقد الاحتفاظ بمجموعة كاملة من أحدث الرسومات الصادرة للتشييد والبيانات والمواصفات المرتبطة بها في الموقع ويتم إتاحتها للجهة الحكومية.
- يجب تسجيل أي معلومات أخرى بدقة لجميع التغييرات أثناء التشييد، بما في ذلك تعليمات الجهة الحكومية والتعليمات الصادرة بشأن التشييد، والاستعلامات الفنية، ووثائق التغييرات في الموقع، وتقارير عدم المطابقة وأي بيانات أخرى ذات صلة. ويجب أن تكون التغييرات في تصميم العمل بالخط الأحمر - عند تحديدها في أي من المراسلات المذكورة أعلاه، أو لأي سبب آخر- وذات أبعاد كاملة ومحددة بوضوح على الرسم.
- يجب على المتعاقد تقديم مجموعة المستندات حسب المنفذ لإدراجها في أعمال التشييد، وكذلك جميع الرسومات/المخططات التنفيذية المقدمة من المتعاقد. ويشمل ذلك أي أعمال مؤقتة سوف تصبح ضمن الأعمال الدائمة.

### ١,١,٧ التدريب على التشغيل:

يقوم المتعاقد بتضمين وتقديم جدول التدريب للمشروع بعد القيام بتنفيذ الأعمال، كما يجب عليه التأكد من إنجاز كافة التدريب المطلوب من قبل الشركة المصنعة و / أو المورد وأن الوثائق التي تثبت حصول التدريب وتكون متاحة لمراجعة الجهة الحكومية.

### ١,١,٨ إدارة المرور:

يجب على المتعاقد تخطيط الاشراف على مراحل تنفيذ الأعمال لتقليل التأثير على حركة مرور المركبات والمشاة على طول جميع الطرق والمداخل إلى المواقع العامة والخاصة أثناء أعمال التشييد. كما يجب أن يُؤخذ بعين الاعتبار في خطة مرور المتعاقد المساحة المستخدمة أثناء الإنشاء لجميع المعدات وتوصيل شحنات المواد إلى مناطق أعمال التشييد التابعة للمتعاقد. ويجب على المتعاقد مراجعة وتقديم مدخلات لصيانة خطة المرور للجهة الحكومية في حال طلبها ذلك. ويشمل ذلك تنسيق العمل مع الجهة الحكومية، وتسهيل الوصول الآمن، والخروج إلى مناطق البناء وحولها، بما في ذلك جميع حركة المعدات من وإلى الموقع، مثل الرافعات ومعدات الحفر وشاحنات النقل والتسليم وغيرها من المعدات اللازمة لتنفيذ الأعمال.

### ١,١,٩ سيجما:

يجب أن يتعاون المتعاقد مع الجهة الحكومية لتحديد فرص التنفيذ المستمر وتعزيزها وتنفيذها أثناء تنفيذ الأعمال لخفض التكلفة الإجمالية للأعمال باستخدام استراتيجيات وتقنيات وأدوات ٦ سيجما لتحسين العملية.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### ١,١,١٠ خدمات إغلاق المشروع:

يجب على المتعاقد الاشراف على تنفيذ جميع أنشطة الإغلاق التي تتطلبها مستندات العقد، بما في ذلك تسليم الرسومات النهائية التنفيذية، وكتيبات التشغيل والصيانة، والوثائق، والضمانات، وتقارير الفحص، وكتيبات التدريب، وأعمال الصيانة سلامة النظم والوثائق الداعمة للصلاحيات والجاهزية وإمكانية الصيانة. كما يجب أن يكون لدى المتعاقد أنظمة وعمليات قائمة لاستكمال تتبع وإنجاز قائمة بنود الحفر القائمة أو غير المكتملة التي تم تحديدها خلال عمليات التفتيش على الأنظمة أو المنشآت من قبل الجهة الحكومية.

### ١,٢ كيفية تنفيذ الأعمال والخدمات

نطاق العمل الإشراف الكامل على تنفيذ الأعمال لبناء وإنشاء المجمع التعليمي ويشمل ذلك تقديم الخدمات والأفراد والمواد والمعدات وجميع الأشياء اللازمة لتنفيذ وإتمام الأعمال المبينة في وثائق العقد وكذلك الخدمات المؤقتة والإضافية والتكميلية والتعديلات التي يطلب صاحب العمل من الاستشاري القيام بها وفقاً لشروط العقد ووثائقه كما يشمل العقد القيام بعمل مراجعة الرفوعات المساحية والقيام بعمل الاشراف ومراجعة التصميم والمخططات والمواصفات والرسومات الخاصة بالمشروع ومراجعتها والتأكد من صحتها وجودتها وتأمين جميع العناصر اللازمة لضمان تنفيذ العقد على أكمل وجه

يتم تأمين طاقم العمل التالي:



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

| م | المسمى الوظيفي | الخبرة والحد الأدنى لسنوات العمل                                                                                                                                                                                                                                                                                                          | العدد |
|---|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------|
| ١ | مدير مشروع     | خبرة لا تقل عن (١٥) سنوات في الهندسة المدنية حسب متطلبات الإدارة التي سيعمل بها مع الإلمام بتطبيقات الحاسب الآلي والبرامج الهندسية التطبيقية وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميمات وتطبيقات الحاسب الآلي في هذه المجالات وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين | ١     |
| ٢ | مدير مشروع فني | خبرة لا تقل عن (١٥) سنوات في الهندسة المدنية حسب متطلبات الإدارة التي سيعمل بها مع الإلمام بتطبيقات الحاسب الآلي والبرامج الهندسية التطبيقية وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميمات وتطبيقات الحاسب الآلي في هذه المجالات وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين | ١     |
| ٣ | مهندس انشائي   | خبرة لا تقل عن (١٠) سنوات في الهندسة المدنية والانشائية مع الإلمام بتطبيقات الحاسب الآلي والبرامج الهندسية التطبيقية وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميمات وتطبيقات الحاسب الآلي في هذه المجالات وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين                         | ١     |
| ٤ | مهندس معماري   | لا تقل خبرته عن ١٠ سنوات في أعمال الهندسة المعمارية ، مع الإلمام بتطبيقات الحاسب الآلي والبرامج الهندسية التطبيقية وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميمات ذات العلاقة وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين.                                                    | ١     |
| ٥ | مهندس كهرباء   | لا تقل خبرته عن ١٠ سنوات في أعمال إنارة الطرق والكهرباء ، مع الإلمام بتطبيقات الحاسب الآلي والبرامج الهندسية التطبيقية وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميمات ذات العلاقة وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين.                                                | ١     |
| ٦ | مهندس ميكانيك  | لا تقل خبرته عن ١٠ سنوات في الأعمال الميكانيكية من اعمال تكييف وسباكة واطفاء حريق وشبكات ، مع الإلمام بتطبيقات الحاسب الآلي والبرامج الهندسية التطبيقية وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميمات ذات العلاقة                                                                                          | ١     |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|          |                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                 |   |
|----------|---------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---|
|          | إعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين. |                                                                                                                                                                                                                                 |   |
| ٧        | مسمح                                                                      | لا تقل خبرته عن (١٠) سنوات في أعمال مساحة الطرق والإنشاءات مع القدرة على العمل على الأجهزة المساحية وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين.                                                  | ١ |
| ٨        | حاسب كميات                                                                | لا تقل خبرته عن ٨ سنوات في اعمال المباني مع القدرة على إعداد التقارير الفنية في مجال عمله وحساب الكميات لمختلف التخصصات مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين                                                                   | ١ |
| ٩        | سكرتير وضابط اتصال                                                        | خبرة عالية بأرشفة الوثائق وتنظيمها وخبرة بالتعاملات الإدارية                                                                                                                                                                    | ١ |
| ١٠       | مهندس جودة                                                                | خبرة لا تقل عن (١٠) سنوات في الهندسة وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميم وتطبيقات الحاسب الآلي في هذه المجالات وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين | ١ |
| ١١       | مهندس سلامة                                                               | خبرة لا تقل عن (١٠) سنوات في الهندسة وخبرة في مجال تنفيذ المشاريع والإشراف عليها وخبرة في مراجعة وتقييم التصميم وتطبيقات الحاسب الآلي في هذه المجالات وإعداد التقارير الفنية في مجال عمله مع تأهيل من الهيئة السعودية للمهندسين | ١ |
| الإجمالي |                                                                           | ١١                                                                                                                                                                                                                              |   |

| رقم<br>البند | بيان بالأعمال                                                                                          | الوحدة | الكمية    |
|--------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------|
| 1            | تقرير اسبوعي مفصل عن المشروع مدعما بالصور ونتائج الاختبارات للمشروع                                    | عدد    | بشكل دوري |
| 2            | تقرير شهري مفصل عن المشروع مدعما بالصور ونتائج الاختبارات للمشروع مع كافة التقارير الأسبوعية والخطابات | عدد    | بشكل دوري |
| 3            | تقرير سنوي مجمل عن المشروع مدعما بالصور واجمالي التقارير الشهرية                                       | عدد    | بشكل دوري |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### البند الأول:

تقرير اسبوعي مفصل عن المشروع مدعماً بالصور ونتائج الاختبارات للمشروع يلتزم الاستشاري بتسليم التقارير للإدارة المعنية، متضمناً معلومات أساسية للمشروع مثل نسبة الإنجاز للمشروع والمدة المنقضية وقيمة العقد والانفاقات والتمديدات إن وجدت وجميع المعوقات وأسباب التأخير والتوصيات والمقترحات والمخاطبات بهذا الشأن، مع تقديم تقرير مختصر يشمل البيانات الرئيسية للتقارير (البيانات المطلوبة حسب ما تحدده الادارة ويتضمن كل تقرير من التقارير بوضوح ما يلي كحد أدنى:

١- رمز المشروع بالهيئة.

٢- جهة الإشراف للمشروع اسم المهندس المشرف بالهيئة.

٣- حالة المشروع.

٤ - قيمة العقد.

٥- صور واضحة للأعمال التي تم تنفيذها بالموقع.

٦- تمديد العقد المعتمدة (إن وجدت).

٧- العقد بعد التمديد.

٨ - نسبة المدة المنقضية

٩ - نسبة الإنجاز الفعلية والمالية.

١٠ - نسبة الإنجاز المخططة.

١١ - عدد أوامر المغايرة المعتمدة (إن وجدت).

١٢ - الانفاقات.

١٣ - عدد الإنذارات والمخالفات (إن وجدت).

١٤ - تاريخ تسليم الموقع.

١٥ - التاريخ المقرر والمتوقع للاستلام الابتدائي

١٦ - رقم آخر مستخلص وتاريخه وقيمه.

١٧ - إجمالي قيمة الأعمال المنفذة.

١٨ - بيان بمقاولي الباطن والموردين المعتمدين بالمشروع.

١٩ - بيان بالمخططات التي تم إرسالها للدراسات والتصاميم للاعتماد ولم يتم اعتمادها حتى تاريخ التقرير.

٢٠ - أي ملاحظات أخرى على المشروع.

٢١ - اختبارات الجودة التي أجريت بالموقع خلال فترة التقرير.

٢٢ - تقريراً واحداً يشمل جميع التقارير اليومية المقدمة عن هذا الاسبوع في تقرير واحد.



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### البند الثاني:

تقرير شهري مفصل عن المشروع مدعماً بالصور ونتائج الاختبارات للمشروع يلتزم الاستشاري بتسليم التقارير للإدارة المعنية ، متضمناً معلومات أساسية للمشروع مثل نسبة الإنجاز للمشروع والمدة المنقضية وقيمة العقد والانفاقات والتمديدات إن وجدت وجميع المعوقات وأسباب التأخير والتوصيات والمقترحات والمخاطبات بهذا الشأن ، مع تقديم تقرير مختصر يشمل البيانات الرئيسية للتقارير (البيانات المطلوبة حسب ما تحدده الإدارة ويكون على صورة عرض مرئي يتم تقديمه باجتماع شهري نهاية الأسبوع الأول من شهر ميلادي مع المختصين لدى الهيئة ومدى مطابقتها للبرنامج الزمني المعتمد وقبل تقديم المستخلصات ومستحقته الشهرية مع الالتزام بتقديمها لصاحب العمل في مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من نهاية الشهر المقدم عنه التقرير ويجب أن تكون هذه التقارير مزودة بالمستندات والوثائق والصور الفوتوغرافية والرسومات البيانية ومرفقاً بها صورة من نتائج الاختبارات والفحوصات.

وعليه رفع نسخة الكترونية للهيئة مع الاحتفاظ بالنسخة الأصلية للتقرير ضمن نظام الملفات بالموقع كما يشمل التقرير على جميع الفحوصات والاختبارات المعملية والحقلية التي تمت خلال فترة التقرير مدعماً بالصور الفوتوغرافية مع توثيق جميع أعمال التنفيذ، مع توضيح تقييم كل مقاول من ناحية الجودة في المواد والمعدات وذكر الملاحظات على المقاول وتقديم توصيات نحو رفع معدلات الأداء ومستوى الجودة بالمشاريع. وتتضمن بوضوح ما يلي كحد أدنى:

- ١- ما تم تنفيذه من أعمال وقيمتها ونسبة هذه القيمة إلى قيمة المشروع وكذلك الإنجاز الفعلي والمخطط له ونسب التأخير أن وجدت مع تفصيل المنجزات للمشروع حسب بيان المنجزات المعتمد لدى الهيئة.
- ٢- محاضر الاجتماعات التي تمت بين الاستشاري والمقاول أو بين صاحب العمل والمقاول أو أي أطراف أخرى بشأن المشروع. الصور الفوتوغرافية التي تظهر تقدم سير المشروع ومقاطع فيديو ذات جودة عالية توضح وتوثق تسلسل الأعمال بمواقع العمل.
- ٣- خطابات الحث ولفت النظر والإنذارات الموجهة للمقاول (إن وجدت).
- ٤- رسومات بيانية توضح مدى تقدم سير العمل ومطابقته للبرنامج الزمني المعتمد
- ٥- رسومات بيانية عن معدلات أداء وكفاية العمالة والمعدات والمواد المتوفرة بالموقع وعلاقتها بالمطلوب توافره حسب البرنامج الزمني، وملاحظات الاستشاري فيما يتعلق بمدى كفايتها وكفاءتها.
- ٦- التقرير المالي ويحتوي على بيان التدفقات النقدية وجدول المقارنة الزمن بالدفعات المتوقعة والدفعات المنصرفة على أساس كامل قيمة العقد فعلياً.
- ٧- جداول اعتمادات مخططات الورشة، وجداول اعتمادات المواد والعينات خلال الشهر المنصرم.



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ٨- الأعمال المتوقع إنجازها خلال الشهر القادم.
- ٩- صور من التقارير الأسبوعية عن سير العمل.
- ١٠- صور من كشوف دوام جهاز الاستشاري بالموقع.
- ١١- تقديم حصر للكميات المنفذة للمشروع.
- ١٢- تقارير مختصرة عن أي ملاحظات أخرى عن المشروع.
- ١٣- صورة من المخاطبات التي تمت بين المقاول والاستشاري وصاحب العمل.
- ١٤- صورة من المخاطبات التي تمت مع أي جهات معنية بغرض التنسيق معها بشأن المشروع.
- ١٥- صور مستندات أي طلبات تغيير معتمدة أو إنذارات أو إيقافات.
- ١٦- عوائق سير العمل (خدمات وخلافه والإجراءات المتخذة حيالها).
- ١٧- بيان بمقاولي الباطن والموردين المعتمدين بالمشاريع.
- ١٨- بيان بالمعاملات المعتمدة من الدراسات والتصاميم والتي تم رفعها ولم تعتمد حتى تاريخ التقرير.
- ١٩- دليل أسعار التوريد للمواد المستخدمة بالمشاريع التي تحت إشراف الاستشاري (يُحدث شهرياً).
- ٢٠- تقرير لوحة بيانات المشاريع يوضح حالة المشاريع، مع إيضاح المؤشرات التي تبين معدلات الإنجاز ومدى تقدم المشاريع وخلافه.
- ٢١- الصور الفوتوغرافية التي تظهر تقديم سير المشروع ومقاطع الفيديو عالية التقنية وإعداد البرشورات التوضيحية للأعمال المنفذة ومعدلات الانجاز.
- ٢٢- مخطط المنحني التجميعي.

### البند الثالث:

تقرير سنوي مجمل عن المشروع مدعماً بالصور ونتائج الاختبارات للمشروع وحصر التقارير الشهرية بنهاية العام الميلادي أو الهجري حسب ما تراه الهيئة يوضح فيها إجمالي ما تم تنفيذه من أعمال المشروع مع أرفاق كميات الأعمال الإجمالية المنجزة للمشروع ويبين ما تم إنجازه بهذه الفترة من أعمال في المواقع لصاحب العمل على أن يكون بإخراج جيد وتناسق دقيق ويتم تقديمه في شكل كتاب ومرفق معه النسخة الإلكترونية التي تم إعداد التقرير عليها

(باور بوينت وورد وخلافه حسب مرئيات جهاز الاشراف مدعماً بصور للأعمال بعد التنفيذ ويشتمل التقرير على مقاطع فيديو مصورة ذات جودة عالية لمواقع العمل وعروض مرئية عالية التنسيق والإخراج والمحتوي، وبعدد النسخ التي تحددها الادارة بالجودة المطلوبة.

أولاً: الشروط الخاصة بفريق العمل



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- يجب على المتعاقد أن يتخذ الترتيبات الخاصة لاستخدام الموظفين وفقاً لأحكام نظام العمل ونظام التأمينات الاجتماعية والأنظمة الأخرى ذات العلاقة.
  - يجب على المتعاقد توفير فريق عمل من ذوي الخبرة اللازمة بناءً على المؤهلات المطلوبة لكل وظيفة موضحة في جدول مواصفات فريق العمل. وللجهة الحق في جميع الأحوال أن تطلب كتابة من المتعاقد استبعاد أي شخص غير مرغوب فيه، وأن يستعين بشخص آخر بدلاً منه خلال أسبوع من تاريخ إبلاغه
  - يجب على المتعاقد تزويد الجهة الحكومية بسجلات مفصلة لفريق عمله مصنفيين حسب المهارات.
  - يلتزم المتعاقد بتأمين الموظفين حسب المسعى الوظيفي والمؤهلات والخبرة المبينة
  - ويلتزم لاستشاري بتأمين وسائل النقل المناسبة لموظفيه لمباشرة مهامهم بمواقع العمل
  - الجدول اعلاه هو الحد الأدنى لمتطلبات فريق العمل الفني والجهة المالكة هي المحددة لتلك المتطلبات وهي خاضعة في النهاية إلى متطلبات انجاز مهام الإشراف على الأعمال على النحو المطلوب.
- ينفذ المتعاقد، على النحو المفصل في نطاق الأعمال، جميع أعمال المشتريات، والتصنيع، والتشييد، الإشراف، وإدارة ضمان الجودة ومراقبتها وإدارة الصحة والسلامة والبيئة، والنقل، والشحن، والتخليص الجمركي، والمعايرة، والفحص والتشغيل التجريبي، وجميع الأنشطة الضمنية أو المعلنة على النحو المطلوب لإكمال العمل الموضح أدناه بنجاح. ويتم تنفيذ جميع الأعمال وفقاً لوثائق العقد، وجميع الأنظمة واللوائح المعمول بها.
١. العمل المشمول
- تم تحديد الحد الأدنى من المهام التي يتعين القيام بها لتنفيذ العمل أدناه. ويجب على المتعاقد تنفيذ جميع الأنشطة التي يراها ضرورية لتلبية متطلبات العقد، ويتضمن العمل ما يلي:
٢. الأعمال الهندسية
- أ. يجب على المتعاقد القيام بالتفصيل والتنسيق اللازم لضمان الحفاظ على الهدف من تصميم الجهة الحكومية، ومخططات البناء، والجدول الزمني لأعمال الانشاءات.
- ب. يجب على المتعاقد إعداد وتنسيق جميع التقديمات والتركيبات والرسومات التنفيذية بما يتماشى مع الوثائق الصادرة بشأن أعمال التشييد، لكل بناء وبطريقة احترافية. ويقوم المتعاقد بمراجعة جميع مستندات مورديه للتأكد من مطابقتها لوثائق العقد ويقوم بتوحيد ومراجعة وتنسيق الرسومات التنفيذية، ورسومات المقاولين من الباطن قبل تقديمها إلى الجهة الحكومية للموافقة عليها.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ج. على المتعاقد إعداد وتقديم الرسومات التنفيذية التفصيلية الكاملة، وجميع التفاصيل اللازمة للتدقيق، والتصنيع، والتركيب. إذا كانت الحسابات المدعومة و / أو عناصر التصميم المضافة مطلوبة فإنه يجب تقديمها إلى الجهة الحكومية عند الطلب.
- د. على المتعاقد إعداد الرسومات التنفيذية باستخدام برامج التصميم والصبغة بمساعدة الحاسوب مثل AutoCad و Revit و Microstation و Autodesk Civil 3D وتقدم إلى الجهة الحكومية خلفيات شاملة عن المشروع لاستخدامها في إعداد الرسوم التنفيذية عبر الوسائط الإلكترونية.
- هـ. على المتعاقد مراجعة وثائق التصميم وتقديم التوصيات - كما هو مطلوب - لتحديد إمكانية التشييد والإضافات و / أو التعديلات اللازمة لتطوير الرسومات الهندسية النهائية والرسومات التنفيذية ووثائق أعمال التشييد اللازمة لتنفيذ الأعمال.
- و. يجب تنسيق جميع الأعمال المقترحة - القابلة للتطبيق على أعمال التركيب - مع الجهة الحكومية والمقاولين من الباطن الآخرين طوال عملية الرسم التنفيذي لضمان استمرارية جميع الأعمال.
- ز. تصميم العمل المؤقت (حسب الاقتضاء):
- بالنسبة لجميع الأعمال المؤقتة، فيُعد المتعاقد ملخصًا للتصميم يكون بمثابة نقطة البدء لأي قرارات لاحقة، وأعمال التصميم، والحسابات والرسومات. ويجب أن يستند تصميم المتعاقد إلى ملخص التصميم المقبول من الجهة الحكومية.
  - يجوز للجهة الحكومية رفض أي مقترح من المتعاقد يتطلب إبقاء الأعمال المؤقتة ضمن الأعمال الدائمة.
  - يتم إعداد حسابات التصميم والرسومات والمواصفات بطريقة مهنية. ويجب أن تكون الحسابات مشروحة بالكامل وواضحة وكذلك تكون خاضعة للتدقيق الكامل.
  - يجب الاحتفاظ بنسخ من رسومات التصميم المعتمدة وحسابات العمل المؤقت المقترح في الموقع.
  - يجب تقديم الحسابات المعتمدة عندما يتم تقديم تصميم العمل المؤقتة إلى الجهة الحكومية للقبول.
  - يجب إدراج الرسومات التفصيلية والحسابات الخاصة بجميع الأعمال المؤقتة في بيان طريقة التنفيذ قبل بدء الشراء أو التصنيع بفترة لا تقل عن ثمانية وعشرين (٢٨) يومًا. كما يجب أن تكون جميع الهياكل المؤقتة مصممة بشكل صحيح لتحمل الأحمال الواقعة عليها.
  - يقوم المتعاقد بتنسيق العمل المؤقت مع عمل المقاولين من الباطن والأطراف الأخرى العاملة في المشروع.



## كراسة شروط ومواصفات مزايدة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- يجب على المتعاقد إطلاع الجهة الحكومية على العناصر والمخاطر الرئيسية المحددة أثناء عملية التنفيذ وبعد مراجعة التصميم المعتمدة.
  - يحدد المتعاقد في ملخص التصميم والمعلومات المرتبطة به، الأحمال المختلفة المطبقة على الهيكل الإنشائي مع التركيبات المعتبرة.
  - يحدد المتعاقد معايير التصميم ذات الصلة أو المستندات الأخرى المستخدمة في عملية التصميم.
  - يجب أن يأخذ تصميم العمل المؤقت في الاعتبار بشكل كامل طريقة التشييد المقترحة. ويجب أن توضح رسومات العمل المؤقتة والحسابات مدى كفاية طريقة الإنشاء المقترحة في كل مرحلة من مراحل التشييد.
  - يجب أن يأخذ تصميم العمل المؤقت في الاعتبار جميع القوى الثابتة والديناميكية الخارجية المطبقة والتلفيات الانشائية الناتجة. وعند العمل تحت سطح الأرض، يجب أن يأخذ العمل المؤقت في الاعتبار آثار إزالة الحمل من الأرض والحركات الأرضية والتغيرات في نظام المياه الجوفية. كما يجب أن يأخذ التصميم في الاعتبار جميع الآثار البيئية، بما في ذلك تأثيرات الحرارة والرياح والمياه - كلما كان ذلك مناسباً.
٣. المشتريات
- يكون المتعاقد مسؤولاً عن جميع عمليات الاختيار ومراقبة الشراء؛ لضمان التوريد في الوقت المناسب والتخزين السليم والتصنيع والاستلام والاختبار والفحص وأي نشاط شراء آخر مرتبط بجميع السلع أو الخدمات - المؤقتة والدائمة على السواء - اللازمة لتنفيذ الأعمال.
- أ- الاختيار
- يجب على المتعاقد تحديد جميع الأدوات والمواد المطلوبة. ويسعى المتعاقد إلى توحيد عناصر الأدوات والمواد كلما كان ذلك ممكناً على ألا يضر ذلك بمتطلبات العمل.
  - يجب على المتعاقد تحديد الموردين أو البائعين المقبولين ويشمل ذلك جمع البيانات المطلوبة. ويستخدم المتعاقد مورداً أو بائعاً واحداً لكل بند من الآلات والمواد ما لم يتم الاتفاق على خلاف ذلك مع الجهة الحكومية. ويجب تقديم جميع قوائم الموردين أو البائعين المقترحين وصحيفة بيانات المواد إلى الجهة الحكومية لمراجعتها وقبولها. ويجب تقديم طلبات الشراء غير المسعرة من المتعاقدين من الباطن من الموردين للجهة الحكومية عند الطلب.
- ب- استلام المواد وسحبها



## كراسة شروط ومواصفات مزايدة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

يجب أن يكون لدى المتعاقد إجراءات لمراقبة وتوثيق استلام وفحص المواد والمعدات وسحبها امتثالاً لاشتراطات مستندات العقد. ويجب أن تتضمن عملية استلام وسحب المواد الخاصة بالمتعاقد، إجراءات للتحكم في المواد التالفة أو غير المطابقة والتخلص منها. وبالنسبة إلى أي مواد أو معدات مقدمة من الجهة الحكومية وفقاً للشروط المفصلة بعنوان "المواد والمعدات المقدمة من الجهة الحكومية"، فيتم تقديم أي تباينات إلى الجهة الحكومية للتخلص منها باستخدام نموذج طلب الحصول على معلومات/ الاستعلام الفني المعتمد من الجهة الحكومية.

### ج- التحكم في منطقة تخزين المواد

- يجب على المتعاقد تطبيق برنامج لضمان الحفاظ على جميع المواد والمعدات حسب وتوصيات الشركة المصنعة أو المتطلبات المحددة بما يضمن بقاء جميع الضمانات سارية، ومنع تلف أو فساد المواد. ويجب أن يحدد برنامج المتعاقد عمليات الصيانة التي يتعين القيام بها وتكرارها. ويجب أثناء التخزين إجراء عمليات التفتيش كما يجب توثيق هذه النتائج لضمان توافقها مع اشتراطات التخزين المحددة.

- بمجرد تركيبها بشكل دائم في الموقع، يجب على جهاز الاشراف متابعة والاشراف على صيانة جميع المواد والمعدات بشكل صحيح من قبل المقاول أثناء تنفيذ الأعمال للحفاظ عليها وحتى لا تتعرض قدرتها الإنشائية أو الميكانيكية أو الكهربائية للخطر ولتتمكن من العمل بالشكل المعد له.

### ٤. أعمال التشييد

#### أ- خدمات ما قبل التشييد

- يجب أن يقدم المتعاقد خطط عمل الاشراف مفصلة للموقع، ويشمل ذلك- على سبيل المثال لا الحصر: التعبئة والتسليم والتنفيذ و [تشغيل الرافعة (بيانات خطط الرفع والتركيب)؛ إذا لزم الأمر] والتركيب والاخلاء. كما يجب أيضاً على المتعاقد أن يقدم خطط الاشراف لمعالجة المرافق المؤقتة والمكاتب ومواقف السيارات وأماكن إنزال الحمولة والتخزين ودخول الموظفين ومعدات البناء وحركة المرور.

- يجب على المتعاقد تقديم جدول خطط الاشراف لتسليم المواد والمعدات قبل البدء في أعمال التشييد لدعم تواريخ إنجاز مراحل العقد المحددة فيه.

#### ب- خدمات التشييد



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

يجب على المتعاقد الاشراف على جميع المنشآت المؤقتة المطلوبة للعمل ما لم تنص الشروط الخاصة على خلاف ذلك.

- يجب على المتعاقد الاشراف والتحقق من الأبعاد وجميع العناصر التي تتداخل مع البنود والأنظمة التي يتم تركيبها أو تثبيتها. ويجب تقديم الاختلافات إلى الجهة الحكومية لتنظيم عملية استخدام تقرير عدم المطابقة المعتمد من الجهة الحكومية.

- يجب على المتعاقد الاشراف والتحقق للتأكد من معايرة قياس واختبار المعدات وفقاً لتعليمات المعايرة مع ملصق معايرة مثبت عليه – متى أمكن ذلك من الناحية العملية- والذي يتضمن رقم تعريفى موحد لقياس واختبار المعدات. ويتم فحص قياس واختبار المعدات وفقاً للمعايير المعترف بها خلال الفترة الزمنية المطلوبة من قبل الشركة المصنعة. كما يجب أن يكون لدى المتعاقد وثائق قياس واختبار المعدات المستخدمة، وسجلات بيانات معايرة قياس واختبار المعدات، وكذلك إلغاء عملية قياس واختبار المعدات عند الطلب.

- ويجب على المتعاقد الاشراف على إجراء جميع عمليات الفحص والاختبار النهائية اللازمة لإثبات مطابقة العمليات المنجزة طبقاً لمتطلبات العقد. كما يجب أن يحتفظ المتعاقد بأي وجميع سجلات الاختبار وتقديمها إلى الجهة الحكومية حسب الاقتضاء. ويجب أن تكون السجلات قابلة للتعبق في موقع العمل وتاريخه ووقته المحدد.

٥. التشغيل التجريبي وتسليم المشروع

يجب أن يغطي المتعاقد الخدمات التي تطلبها الجهة الحكومية ذات الصلة بالاختبارات والتشغيل والتسليم والإغلاق بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر:

أ. الاشراف على الاختبارات والتشغيل التجريبي

- يجب أن يقوم المتعاقد وبطريقة آمنة الاشراف بإجراء اختبارات ما قبل التشغيل التجريبي، واختبارات التشغيل التجريبي والتسليم لجميع المعدات أو الأنظمة أو الأجهزة الخاضعة لنطاق الأعمال.

- يجب على المتعاقد أن يقدم خطة الاشراف على الاختبارات والتشغيل التجريبي وخطة تسليم المشروع لمراجعة وموافقة الجهة الحكومية. ويجب أن تسلم في مرحلة مبكرة خلال الشهر الأول من المشروع.

- سيقوم المتعاقد بالأشراف على وضع طريقة العمل، والقواعد الاسترشادية، وسجلات الإجراءات والقوالب وقوائم المراجعة التي سيتم استخدامها في عملية الاختبار والتشغيل التجريبي.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- يجب على المتعاقد الاشراف على تقديم قائمة بأنشطة وشهادات المقاولين من الباطن والموردين، إلخ. وتخضع لموافقة الجهة الحكومية.
- يجب على المتعاقد الاشراف على توفير دليل للأنظمة المثبتة والتي يشمل - على سبيل المثال لا الحصر:
  - أدلة تشغيل وصيانة المرفق.
  - خطة تدريب المستخدمين النهائيين ومحتوى مواد تدريبي.
  - التقرير النهائي لأعمال الاختبارات والتشغيل التجريبي، متضمنا سجل الاختبارات والنتائج.
- يكون المتعاقد مسؤولاً عن الاشراف على إجراء اختبار الموثوقية والأداء للمعدات أو الأنظمة والتحقق منه.
- يقوم المتعاقد بالإشراف على اتخاذ جميع الترتيبات المطلوبة كجزء من مسؤولياته لضبط الاختبارات والتشغيل التجريبي وتشمل على سبيل المثال لا الحصر:
  - أي جهة خارجية أو طرف ثالث لإجراء الاختبار والمعايرة والتشغيل المسبق والتكليف.
  - أي عينات مطلوبة للتحقق من صحة الاختبارات.
- يكون المتعاقد مسؤولاً عن الاشراف على إجراء والتحقق من موثوقية واختبار الأداء للمعدات أو الأنظمة وسيكون فريق إدارة المتعاقد مسؤولاً عن:
  - تقديم تقييم عالي المستوى لوثائق ورسومات التصميم عن طريق التحقق والإبلاغ عن أي مشكلة فنية متوقعة من شأنها أن تعوق التقدم في العمل.
  - إعداد خطة تكامل المعدات أو الأنظمة مع جداولها.
  - دمج جميع الأنظمة أثناء إجراء وتسجيل اختبارات التكامل الخاصة بهم.
  - إعداد برنامج التدريب على التشغيل والصيانة.
  - إعداد خطط وجدول الموثوقية والأداء.
  - إعداد وإرسال سجلات الاختبار والتشغيل ("T&C") إلى الجهة الحكومية بما في ذلك على سبيل المثال لا الحصر مراقبة الموقع وعيوبه، وتقديم وتنسيق ("T&C")، ومحضر الاجتماع ، وورقات نشاط ("T&C")
- يكون المتعاقد مسؤولاً عن الاشراف على الأقل عما يلي:
  - فحص التركيب لتحديد الانحراف عن رسومات التصميم.
  - فحص موقع التثبيت الفعلي للوصول.
  - للقيام بمعايرة جميع المعدات أو النظام.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- إجراء اختبارات ضغط المواسير أو اختبارات تسرب القنوات.
- أداء التنظيف الهيدروليكي والهوائي.
- إجراء العلاج لأي اختبار جرثومي.
- إجراء الاختبارات وموازنة الهواء أو الماء (TAB)
- إجراء اختبار الكابلات.
- إجراء البرودة الكهربائية والاختبار الحي.
- تنفيذ نظام HV / LV / MV لتوليد الطاقة الكهربائية.
- القيام باختبارات الصوت والاهتزاز.
- أداء المعدات قبل بدء التشغيل والاختبار التشغيلي أو الوظيفي.
- أداء المعدات واختبار تكامل النظام.
- أداء خدمات المرافق ودمج السلامة من الحرائق.
- إجراء اختبار انقطاع التيار الكهربائي.
- إجراء الضبط والتعديل النهائي للمعدات والأنظمة - إن أمكن.
- قيادة تعبئة جميع حزم الاختبار أو القوالب أو السجلات.

ب. التسليم والإغلاق ومسؤولية المتعاقد كإشراف على:

- يشير التسليم إلى اجتياز التشغيل لجميع الأنظمة إلى الجهة الحكومية مع جميع الموافقات والأدلة اللازمة التي تثبت أنه تم استيفاء جميع المتطلبات وأن الجهة الحكومية جاهزة للاحتفاظ وتشغيل الأصول.
- يشرف المتعاقد على خطة وإجراءات التسليم والإغلاق لموافقة الجهة الحكومية.
- يشرف المتعاقد على صيانة وتشغيل جميع مكونات المشروع والمعدات والأنظمة والأدوات وفق ماورد في وثائق العقد.
- يخضع تسليم المشروع لقبول وموافقة الجهة الحكومية.
- تتفق الجهة الحكومية والمتعاقد على قائمة التسليمات المطلوب تسليمها والموافقة عليها لإجراء التسليم والإغلاق لكل عقد.
- يشرف المتعاقد ويساهم في التنسيق في إعداد والموافقة على شهادات قبول أداء النظم، وشهادة التسليم / القبول الأولية، وشهادة الإنجاز / القبول وفقا للعقد.



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------|
| <p>يسلمهم ويشرف المتعاقد على إجراء وتنسيق أي اختبار شغل الوظيفة مع الجهة الحكومية وأي طرف آخر مطلوب لأداء أو تسهيل تلبية متطلبات العقد</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                                                     |
| <p>للهيئة أو من تفوضه الحق الكامل في الاشراف على تنفيذ الأعمال في جميع مراحل المشروع للتأكد من التزام المستثمر بالاشتراطات والمواصفات الواردة في هذه الكراسة والمخططات المعتمدة ووفقا للرفوعات المساحية المعتمدة من الهيئة والجهات ذات العلاقة، كما يلتزم المستثمر بتلبية طلبات الهيئة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما يتم تركيبه وتنفيذه بشكل مخالف للشروط والمواصفات المعتمدة، ولا يجوز للمستثمر اجراء أي إضافة أو تعديل جديد بالتصاميم الا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، وفي حال الموافقة على ذلك يتعين على المستثمر أن يقدم للهيئة مخططات تصميمه شاملة بالمواصفات الفنية قبل استكمال إجراءات الموافقات والتراخيص اللازمة، ويلتزم المستثمر بعد الانتهاء من الأعمال الإنشائية للمشروع بأن يقوم بأشعار الهيئة أ من تفوضه، ليقوم المختصين لدى الهيئة بالمعاينة وتحرير محضر بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الاعمال وقبل السماح بالتشغيل على أن يقدم كلاً من مقاول المشروع والاستشاري المشرف على التنفيذ تقرير تفصيلي الى الهيئة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يقران فيه مسؤوليتهما عن التنفيذ ومطابقات المواصفات والاشتراطات، ويحق للهيئة في سبيل ذلك أن تقوم بجولات تفتيشية على موقع المشروع في أي وقت خلال مدة العقد بهدف متابعة الأعمال والأنشطة التي يمارسها المستثمر أو مقاول المشروع للتأكد من مدى التزامهم بتنفيذ بنود العقد وما تنص عليه الأنظمة واللوائح ذات الصلة، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الهيئة أو الجهات الحكومية ذات العلاقة بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للهيئة او من تفوضه الزام المستثمر بالتأمين على المشروع بما فيه من المنشآت الثابتة والمتحركة اللازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى احدى شركات التأمين المعتمدة والمرخصة من قبل هيئة التأمين.</p> | <p>حق<br/>الإشراف<br/>للمالك</p>                    |
| <p>لا يحق للمستثمر الموافقة على إعطاء صلاحية تشغيل المباني التعليمية لأي مُشغل، الا بعد الحصول على الموافقة الخطية من قبل هيئة تطوير منطقة حائل.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             | <p>المُشغل</p>                                      |
| <p>لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه لغير المُشغل المتفق عليه من قبل الطرف إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الهيئة، والتي يحق لها بالموافقة أو الرفض بناء على تقديرها المطلق، على أن تنطبق على المستأجر من الباطن أو المتنازل له العقد ذات الالتزامات التي تقع على عاتق المستثمر الأصلي.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | <p>التأجير<br/>الباطن<br/>والتنازل<br/>عن العقد</p> |
| <p>يلتزم المستثمر منفرداً بتحمل الضرائب والرسوم الحكومية بما في ذلك ضريبة القيمة المضافة وغيرها من الضرائب أو الرسوم المفروضة من الجهات المختصة عن أعمال المشروع بعد إبرام العقد بين الهيئة والمستثمر، ويتم تحديد تلك الضرائب والرسوم حسب ما تقرره الجهات المعنية في المملكة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | <p>الضرائب<br/>والرسوم</p>                          |



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|----------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الأمن والسلامة                   | يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، كما يلتزم بعدم إشغال الطرق أو إعاقة الحركة المرورية وتوفير جميع متطلبات الأمن والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث أو الأضرار ومن بين ذلك وضع لوحات إرشادية حسب ما تقررره الجهات المختصة، ويكون المستثمر بذلك مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة وإصابات العمل، ويتحمل منفرداً كافة التعويضات والمطالبات وأية تكاليف أخرى تترتب على ذلك وليس للهيئة أي أدنى مسؤولية عن ذلك.                                                                                                                                                                                                               |
| إعادة الأصول إلى الهيئة (المالك) | تقوم الهيئة أو من تفوضه بأشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه وما عليه من تجهيزات للهيئة أو من تفوضه والتأكد من سلامته والصيانة الدورية خلال مدة لا تقل عن (ستة أشهر) قبل انتهاء مدة العقد، وفي حالة عدم حضور المستثمر فيحق للهيئة استلامه غيابياً واشعار المستثمر بذلك دون أدنى أي مسؤولية على الهيئة، وستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت الثابتة التي أقامها المستثمر على الموقع إلى الهيئة بعد انتهاء مدة العقد، ويحق للهيئة أو من تفوضه إلزام المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على الا تزيد مدة التمديد عن سنة ميلادية واحدة بعد تقدير الأجرة والمدة من قبل لجنة فحص عروض التأجير والاستثمار في الهيئة، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة ايجارية جديدة يتم تقديرها من قبل الهيئة. |
| فسخ العقد                        | <p>يحق للهيئة فسخ العقد وسحب الموقع في حال تحقق أيًا من الحالات الآتية:</p> <p>١- إذا تأخر المستثمر عن استلام الموقع والبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له في التجهيز والانشاء أو تأخر في تنفيذ أي مرحلة من مراحل المشروع.</p> <p>٢- إذا أخل المستثمر بأي من شروط ومواصفات هذه الكراسة أو بنود العقد ولم يتجاوب مع الهيئة لتصحيح الوضع خلال (خمسة عشر) يوماً من تاريخ الإنذار.</p> <p>٣- إذا قام المستثمر بتغيير نشاط المشروع أو قام بتأجير الموقع من الباطن أو التنازل عنه للغير دون الحصول على موافقة الهيئة الخطية.</p> <p>٤- إذا أفلس المستثمر، أو تعثر، أو تدهور مركزه المالي، وعدم تصحيح وضعه خلال الفترة التي تحددها الهيئة.</p>                                                                                               |
| إقرار المستثمر                   | <p>١- يقر المستثمر على أنه اطلع ودرس بنفسه جميع مستندات وملاحق الكراسة وراجعها بدقة قبل تقديمه لعرضه.</p> <p>٢- يقر المستثمر على أنه علم تام بالأنظمة والقرارات واللوائح والتعليمات المعمول بها في المملكة العربية السعودية والمنظمة لتطوير المجمع التعليمي محل الكراسة، وأنه وحده المسؤول عن التبعات التي قد تنشأ عن عدم التزامه بأي منها.</p> <p>٣- يقر المستثمر على أنه يمتلك جميع التراخيص السارية واللازمة للقيام بالمهام والالتزامات في هذه الاتفاقية.</p> <p>٤- يقر المستثمر على أن من يمثله في توقيع هذه الاتفاقية هو مخول نظاماً بتمثيله والتوقيع نيابة عنه.</p>                                                                                                                                                                              |



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ٥- يلتزم المستثمر بتسهيل مهمة الهيئة والسماح لممثلها بزيارة المشروع محل الكراسة في أي وقت على ان لا تشمل أي أوامر تغيير او يشار الى بند التغيير في حال وجود التغيير، كما يحق للهيئة الاستعانة بأي استشاري أو جهة خارجية يراها مناسبة وعلى نفقته الخاصة، وذلك للتحقق من مدى التزام المستثمر بتنفيذ المشروع وفقاً للمواصفات والمقاييس المحددة في هذه الكراسة. كما يلتزم المستثمر بمعالجة أي ملاحظات أو توصيات صادرة عن الهيئة خلال مرحلة تنفيذ المشروع، وفقاً للجدول الزمنية التي تحددها الهيئة وبما لا يؤثر على سير العمل.
- ٦- يلتزم المستثمر بالسماح للهيئة بوضع الأسماء واللوحات والعلامات التجارية الخاصة به على الأماكن المناسبة في العقار.
- ٧- يلتزم المستثمر بعدم التدخل في السياسة التشغيلية والإدارية وأسلوب استخدام الهيئة أو من تفوضه للعقار، بما تم تحديده بهذه الاتفاقية، وذلك وفقاً للأنظمة واللوائح المعمول بها في المملكة العربية السعودية. كما يلتزم بعدم تعطيل أو تقييد حق الطرف الأول أو أي مستأجر تابع له في استخدام العقار والانتفاع به خلال مدة العقد، دون أي تدخل قانوني أو مادي من قبل الطرف المؤجر أو أي شخص يدعي ذلك، سواء كان مفوضاً من المستثمر أو يعمل تحت إشرافه.
- ٨- يتعين على المستثمر تقديم عينات من المواد ذات العلاقة بالتشغيل، بما في ذلك المواد المتعلقة بالتشطيبات والأعمال النهائية، والحصول على موافقة الهيئة أو من تفوضه قبل استخدامها، وذلك لضمان توافقها مع المعايير والمواصفات المعتمدة من المستثمر، على ألا يؤدي ذلك إلى أي تأخير في تنفيذ المشروع أو الإخلال بالجدول الزمني المعتمد.

- ١- مراجعة واعتماد التصميمات والمواصفات وإبداء الملاحظات حسب ما هو متفق عليه في الملحق رقم (٣).
- ٢- يحق للهيئة أو من تفوضه تعيين مراقب جودة في بحيث يقوم بمراقبة الجودة والمواد المستخدمة أثناء التنفيذ.
- ٣- تزويد ممثلي المستثمر بكافة الملاحظات على المواصفات المطلوبة والمخططات (إن وجدت) المعتمدة من قبل الهيئة أو من تفوضه.
- ٤- تكون مسؤولية توريد الأثاث والمعدات التشغيلية حسب قائمة تصنيف المسؤوليات الواردة في الملحق رقم (٥).
- ٥- في حالة تأخرت الهيئة في أي شيء من التزاماتها فإن مدة التأخير تكون خارجة (غير محسوبة) ضمن المدة الزمنية المتفق.

التزامات  
الهيئة



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p>٦- تلتزم الهيئة أو من تفوضه أو من تأجره بدفع جميع المبالغ المستحقة للمستثمر من إيرادات الاستثمار طوال مدة العقد.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |                          |
| <p>١- يقوم المستثمر بتزويد الهيئة بكافة المعلومات الخاصة بتطوير العقار شاملاً:</p> <p>أ- يلتزم المستثمر بتزويد الهيئة أو من تفوضه بجميع التعاقدات والالتزامات والبيانات المالية ذات الصلة، بالإضافة إلى السير الذاتية للمتعهدين والمطورين وأي طرف خارجي آخر يشارك في تطوير العقار أو العقارات محل هذه الاتفاقية. كما يلتزم المستثمر بإشراك الهيئة أو من تفوضه في عملية تعيين المطورين والمقاولين والاستشاريين وغيرهم من الأطراف ذات العلاقة من خلال اللجنة المشتركة، ويحتفظ الطرف الأول بالحق في الاعتراض المسبب على أي من تلك التعيينات، خصوصاً في الحالات التي تتعلق بالكفاءة أو الأثر المالي على المشروع، وذلك بما يحقق الشفافية ويضمن تحقيق مصلحة الطرفين.</p> <p>ب- يلتزم المستثمر بتمكين الهيئة أو من تفوضه من المشاركة، في عملية اختيار المقاولين والاستشاريين والموردين والكوادر الرئيسية المشاركة في تنفيذ المشروع، بما في ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - مدير المشروع من قبل المطور، ومدير المشروع من قبل الاستشاري، ومدير المشروع من قبل المقاول. وتتم هذه العملية بالتنسيق بين الطرفين وبما يحقق مصلحة المشروع، على أن يحق الهيئة أو من تفوضه إبداء مرئياته والاعتراض المسبب على أي مرشح لا يستوفي المعايير المتفق عليها مسبقاً، مثل الكفاءة، الجودة، الخبرة، أو السمعة المهنية، وذلك في إطار من الشفافية والوضوح، ووفقاً للمعايير المتفق عليها بين الطرفين بموجب هذه الاتفاقية.</p> <p>ت- تقديم تقرير دوري يقدم للطرف الأول كل (٣٠) يوم؛ ويشتمل التقرير أسماء الموظفين الحاليين القائمين على تطوير عقار/ مجموعة عقارات.</p> <p>ث- يحق للهيئة أو من تفوضه الاطلاع على كافة التفاصيل المالية والتنفيذية والفنية المتعلقة بالمشروع، وبما يراه مناسباً، لضمان توافق الأعمال مع الالتزامات التعاقدية والمعايير المتفق عليها بين الطرفين.</p> <p>ج- يلتزم المطور أثناء فترة التصميم بتقديم المخططات المعمارية لمراجعتها من قبل الهيئة أو من تفوضه قبل الاعتماد النهائي.</p> <p>ح- يلتزم المطور بتقديم برنامج زمني متكامل لإنهاء تطوير العقار وتسليمه للهيئة.</p> <p>خ- تكون التكاليف التشغيلية للعقار قبل تسليم العقار على المستثمر؛ كما يشمل ذلك أي ضرائب مقررة حسب الأنظمة واللوائح والتعليمات والقرارات النافذة في المملكة العربية السعودية.</p> <p>د- في حال إخفاق المستثمر بتقديم برنامج زمني متكامل لإنهاء تطوير العقار وتسليمه للهيئة أو من تفوضه، أو في أي من التزاماته الجوهرية في الاتفاقية والتي تمنع الهيئة أو من تفوضه من استخدام وتشغيل العقار ولم يقوم بتصحيح الخلل خلال (٣٠) ثلاثون يوماً من تاريخ إبلاغه كتابة بذلك، فيحق للهيئة فسخ الاتفاقية مع التزام المستثمر بتعويض الهيئة خلال مدة أقصاها</p> | <p>مرحلة<br/>التطوير</p> |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- (٦٠) ستون يوما بكافة التكاليف والمبالغ المدفوعة من قبل الهيئة أو من تفوضه والمتعلقة بتطوير المشروع حتى تاريخ فسخ الاتفاقية.
- ذ- يلتزم المستثمر بالتنفيذ وفقاً لمعايير الاستدامة (نظام الريادة في الطاقة والتصميم والتنفيذ البيئي LEED) وبالحدا الأدنى وتحمل التكاليف الخاصة بالتنفيذ والاعتماد خلال مختلف مراحل التطوير، وتعتبر هذه التكاليف جزء من تكاليف التطوير المتفق عليها بين الطرفين.
- ر- يلتزم المستثمر بتقديم مصفوفة صلاحيات ومسؤوليات المشروع (RACI Matrix)، والتي تحدد دور ومسؤوليات كل طرف في تنفيذ المشروع، على أن يتم تقديمها للهيئة أو من تفوضه للموافقة عليها واعتمادها قبل بدء التنفيذ.
- ز- يلتزم المستثمر بضمان أن يكون المطور مسؤولاً عن تأهيل وتحسين المنطقة المحيطة بالمشروع محل الاتفاقية، بما في ذلك مداخل الطرق المؤدية إليها، يشمل هذا الالتزام تحسين البنية التحتية لتوفير بيئة آمنة ومرحبة للطلاب والعائلات، بالإضافة إلى تعزيز الجمالية العامة للمجتمع، وضمان سلامة مستخدمي الطرق والمناطق المحيطة، بما يتوافق مع المعايير المعتمدة لدى الجهات المختصة.
- س- يلتزم المستثمر بإعداد خطط المشروع بما يضمن تنفيذه وفقاً لأفضل الممارسات، ويشمل ذلك - على سبيل المثال لا الحصر - خطة التواصل، خطة إدارة الجودة، خطة السلامة، خطة التنفيذ، وخطة إدارة المخاطر، على أن يتم التنسيق بشأنها مع الهيئة لضمان تكاملها مع عمليات التطوير والتنفيذ.
- ٢- قيام المستثمر بأعمال الإدارة والإشراف على جميع المقاولين والاستشاريين وأعمال المقاولات والتشطيب ويشمل ذلك دون حصر القيام بالآتي:
- أ- مراجعة مخططات المشروع النهائية والموافق عليها من قبل الهيئة أو من تفوضه وإصدار الرخص والتصاريح من الجهات ذات العلاقة.
- ب- إعداد النماذج المستخدمة للموافقات واعتماد الملاحق الخاصة بالاتفاقية مع الهيئة أو من تفوضه.
- ت- إعداد برنامج زمني تفصيلي لكامل التطوير يسلم خلال مدة محددة (١٥) يوم، يتم الاتفاق عليه خطياً بين الطرفين، وتحديثه بشكل شهري من قبل المستثمر وتسليمه للهيئة أو من تفوضه
- ث- استقطاب المقاولين والاستشاريين والمفاضلة بينهم من حيث السعر والخبرة وجودة العمل على أن يلتزم المستثمر بتحديد وجذب (٣) مقاولين على الأقل؛ وتسليم نسخة من تقرير الاستقطاب والمفاضلة للهيئة للاطلاع وإبداء المرائيات على أن يتم اختيار المقاول بالتنسيق مع الهيئة.
- ج- تعيين استشاري للإدارة والإشراف على تنفيذ أعمال المشروع من خلال المستثمر وفق الجدول الزمني المتفق عليه ووفقاً لأفضل الممارسات ومعايير الجودة العالمية.



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ح- تدقيق واعتماد الدفعات للمقاولين والموردين بعد التأكد من مطابقتها للرسومات وجداول الكميات والمواصفات وتطبيق الغرامات.
- خ- إصدار واستلام ومتابعة المخاطبات مع الطرف الأول والمقاولين والاستشاريين والموردين ضمن نطاق العمل.
- د- إصدار واستلام ومتابعة المخاطبات مع الطرف الأول والمقاولين والاستشاريين والموردين ضمن نطاق العمل.
- ذ- عقد الاجتماعات الدورية مع المقاولين والاستشاريين وإعداد محاضر الاجتماعات وتسليم نسخه للهيئة أو من تفوضه
- ر- عقد اجتماع شهري مع الهيئة أو من تفوضه والذي يجب ان يتضمن إعداد التقرير الشهري لسير الأعمال وتوافقها مع خطة العمل وإعداد تقرير فني ومالي بشكل دوري يوضح فيه تكاليف التطوير المدفوعة والمتبقية، والتكاليف، ونسب الإنجاز، صور من الموقع، سجل المخاطر، المنجزات والمتوقع إنجازه.
- ز- يتحمل المستثمر كافة المسؤوليات المتعلقة بالمشروع والإنشاءات الخاصة بالمشروع، وهي على سبيل المثال لا للحصر: السلامة العامة ومواصفات الجودة والالتزام بالأنظمة والقوانين المتعلقة بالمشروع الإنشائية وغيرها وأي تعاقد من الباطن لغرض تنفيذ التزامات هذه الاتفاقية؛ ويتحمل أيضاً كافة الغرامات في حال ثبوت تقصيره والمطالبات المتعلقة بالمشروع أثناء التنفيذ وأثناء إصدار التصاريح.
- س- يتحمل المستثمر كافة المسؤوليات المتعلقة والإنشاءات الخاصة بالمشروع، وهي على سبيل المثال لا للحصر: السلامة العامة ومواصفات الجودة والالتزام بالأنظمة والقوانين المتعلقة بالمشروع الإنشائية وغيرها وأي تعاقد من الباطن لغرض تنفيذ التزامات هذه الاتفاقية؛ ويتحمل أيضاً كافة الغرامات في حال ثبوت تقصيره والمطالبات المتعلقة بالمشروع أثناء التنفيذ وأثناء إصدار التصاريح.
- ش- يلتزم المستثمر بالتغطية التأمينية على العقار قبل التسليم للهيئة أو من تفوضه، كما يلتزم المستثمر بتوفير ضمانات العيوب الخفية (الضمان العشري)، على الهياكل الانشائية وأعمال الكهرباء والسباكة بعد التسليم النهائي.
- ص- يلتزم المستثمر بضمان أعمال التنفيذ لمدة لا تقل عن سنة من التسليم الابتدائي.
- ض- يلتزم المستثمر بالسماح للهيئة وممثلها أو من تفوضه بزيارة المشروع والإشراف عليه في أي وقت خلال مرحلة التنفيذ؛ وعدم الاعتراض على زيارة الهيئة أو أي جهة مخولة من قبل الهيئة في مرحلة التنفيذ قبل التسليم.
- ط- بعد الاتفاق على موعد التسليم الجزئي بشكل رسمي بين كلا الطرفين، يحق للهيئة أو من تفوضه أو من تعاقدت معه، البدء في أعمال تأييث المشروع في المراحل الأخيرة من التنفيذ



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|
| <p>والدخول إلى الموقع والمرافق الخاصة للمشروع لغرض تأثيث وتأهيل المبنى وتجهيزه للاستلام النهائي؛ ولا يحق للمستثمر منع الهيئة أو من تفوضه أو من تعاقدت معه من البدء في أعمال تجهيز وتأثيث الموقع؛ ولا يعد ذلك استلاماً للمشروع من قبل الهيئة أو من تفوضه أو من تعاقدت معه إلا بعد توقيع محضر استلام الموقع النهائي من قبل الهيئة.</p> <p>ظ- يلتزم المستثمر بإصدار جميع التراخيص والتصاريح والموافقات النظامية اللازمة لكي تتمكن الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه من تشغيل المجمع التعليمي محل الاتفاقية، بما في ذلك -على سبيل المثال لا الحصر- رخصة البناء، موافقة البلدية (بما يشمل الاستخدام التعليمي)، تصاريح وموافقات الدفاع المدني، المخططات المعمارية المعتمدة، تقرير صلاحية المبنى للاستخدام، موافقات الجهات التعليمية، شهادة إتمام البناء، وذلك بما يتوافق مع المتطلبات التنظيمية للجهات المختصة والأنظمة المعمول بها في المملكة العربية السعودية</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                          |
| <p>١- يلتزم الطرف الثاني المستثمر، بتسليم المشروع وفقاً لما تم الاتفاق عليه بين الطرفين، مع الالتزام الكامل بالمواصفات والمقاييس المحددة في هذه الاتفاقية، بحيث يتم تحديد الجزء المراد تشغيله بشكل جزئي خلال فترة تنفيذ المشروع، وذلك لأغراض التجهيز للتشغيل (دون دفع أي مستحقات إيجارية خلال هذه الفترة).</p> <p>٢- يلتزم الطرف الثاني المستثمر بتسليم المشروع النهائي للطرف الأول الهيئة خلال ١٧ شهر من تاريخ استلام الموقع، قبل بداية العام الدراسي ثلاثة أشهر على الأقل، لضمان جاهزية العقار للتشغيل وامتصاص أي تأخير محتمل. في حال تم التسليم قبل بداية العام الدراسي بأكثر من ثلاثة أشهر، ويلتزم المستثمر قبل تسليم العقار بإدخال المياه والكهرباء وشبكات الانترنت والاتصالات والصرف الصحي.</p> <p>٣- يلتزم الطرف الثاني بتزويد الطرف الهيئة بضمانات العيوب الخفية (الضمان العشري).</p> <p>٤- تكون مسؤولية إدارة العقار وصيانته (الصيانة الاستهلاكية) على من تفوضه الهيئة بعد الاستلام النهائي للعقار.</p> <p>٥- يحق الهيئة أو من تفوضه التعديل على العقار بعد الحصول على اشعار المستثمر بما لا يتجاوز نسبة الزيادة المسموحة بهذا العقد.</p> <p>٦- يلتزم الطرف المستثمر بتزويد الهيئة أو من تفوضه بالمخططات حسب ما تم تنفيذه (As-Built) والكتيبات التشغيلية والكتالوجات والضمانات الخاصة بالأنظمة التقنية المنفذة. كما يلتزم المستثمر بتدريب موظفي الهيئة أو من تفوضه على استخدام كافة الأنظمة والمرافق التي تم تنفيذها من قبله.</p> <p>٧- يلتزم المستثمر بكامل مدة التطوير للعقار/مجموعة العقارات. ولا يحق للمستثمر بإنهاء الاتفاقية أو المشروع قبل تسليمه لأي عقار/مجموعة عقارات.</p> | <p>مرحلة<br/>التشغيل</p> |
| <p>١- يجوز للهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه أثناء تنفيذ هذه الاتفاقية إصدار أوامر تغيير إن وجدت بإخطار المستثمر كتابياً مع توفير الاعتماد كما يجوز له تعديل المخططات في حال الضرورة وذلك</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               | <p>أوامر<br/>التغيير</p> |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                         |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------|
| <p>حسب ما يراه وتقتضيه مصلحة العمل دون أن تُعد موافقة المستثمر شرطاً لتنفيذ التعديل، على أن يجرى في هذه الحالة تعديل المدة بما يتناسب مع حجم أوامر التغيير كما لا يحق للمستثمر تنفيذ أوامر التغيير إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه.</p> <p>٢- يحق للهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه طلب أي تعديلات على نطاق العمل، شريطة ألا تتجاوز التكلفة الإجمالية المتفق عليها، مع إشعار المستثمر وأخذ مرئياته قبل تنفيذ التعديلات متى ما أمكن ذلك، دون أن تُعد موافقة المستثمر شرطاً لتنفيذ التعديل، ما لم يترتب على ذلك أثر مالي مباشر أو تأخير على المستثمر.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |                                         |
| <p>يحق للهيئة أو من تفوضه بتشكيل لجنة إشرافية للمشروع، بحيث لا يمنع وجود هذه اللجنة وجود لجان أخرى ترى الهيئة ضرورة انشاءها؛ ويتم تعيين اللجنة بموجب قرار تعيين يوقع عليه الطرفان لكل مشروع بعد موافقة الهيئة؛ وتحدد الهيئة عدد أعضاء اللجنة؛ وتقوم الهيئة بتعيين رئيس للجنة من قبلها؛ كما يكون للمشغل ترشيح من يرى من أعضاء مناسبين بشرط موافقة الهيئة عليهم؛ وتكون صلاحيات ومهام اللجنة هي كالتالي:</p> <p>١- الإشراف العام على المشروع.</p> <p>٢- المتابعة والتدقيق في جميع مراحل التنفيذ.</p> <p>٣- تحديد ودراسة واتخاذ القرار فيما يخص المخاطر المحتملة للمشروع.</p> <p>٤- الفصل في الخلافات المحتملة بين الأطراف ومعالجة وحل الإشكاليات الخاصة بالمشروع.</p> <p>٥- إيجاد الحلول الودية ومساعي التراضي بين أطراف الاتفاقية في حال وجود أي نزاع.</p> <p>٦- اقتراح ما يلزم في جميع ما يتعلق في الجوانب الفنية والمالية لمصلحة المشروع.</p> <p>٧- مراجعة الأمور المالية والفنية والمخاطر المتعلقة بالمشروع واتخاذ القرارات اللازمة لذلك.</p> <p>تنعقد اجتماعات اللجنة بشكل شهري؛ وتكون آلية اتخاذ القرار في اللجنة بالأغلبية؛ ويحق لأي من الطرفين عزل وإعادة تعيين أي من أعضائه في اللجنة في أي وقت مع ضرورة إشعار الطرف الآخر بذلك خطياً.</p> | <p>اللجنة<br/>الإشرافية<br/>للمشروع</p> |
| <p>١- جميع المصاريف والأتعاب الناشئة عن ملاحظة أي من الأطراف عن سداد الأقساط أو سداد مصاريف الصيانة، أو إزالة الضرر الناشئ بسببه، تعتبر جزءاً من التزاماته الأصلية، ويتعهد الطرف المماطل بدفعها.</p> <p>٢- تكون جميع المراسلات والإخطارات المتعلقة بهذه الاتفاقية كتابية ويتم إرسالها على عنوان الطرف المعني الموضح أدناه عن طريق عن طريق البريد الإلكتروني، ويلتزم الذي يقوم بتغيير عنوان البريد الإلكتروني الخاص به بإبلاغ الطرف الآخر فوراً بذلك التغيير، وإلا عدت العناوين الموضحة أدناه هي العناوين المعتمدة وتكون جميع المراسلات والإخطارات المرسله إليها نظامية ومنتجة لآثارها.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       | <p>احكام<br/>ختامية</p>                 |



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ٣- لا تنتهي هذه الاتفاقية بتغير الكيان القانوني لأي من الطرفين، وتستمر الالتزامات التعاقدية والنظامية قائمة في مواجهة الخلف العام والخاص لذلك الطرف مستقبلاً.
- ٤- تخضع هذه الاتفاقية وتفسر وفقاً للقوانين والأنظمة واللوائح والتعليمات والقرارات وأي أداة نظامية معمول المعمول بها في المملكة العربية السعودية. وفي حال وجود أي نزاع، يجب على الأطراف السعي للتفاوض بحسن نية قبل بدء أي إجراءات قانونية، وفي حالة فشل الطرفين في حل النزاع ودياً في غضون (٣٠) ثلاثين يوماً من بدء المفاوضات، فيجب تسوية النزاع عن طريق التحكيم ويديرها المركز السعودي للتحكيم التجاري (SCCA) وفق قواعد التحكيم لديه؛ على أن يكون عدد المحكمين (٣) ومقر التحكيم الرياض - المملكة العربية السعودية.
- ٥- يخضع أي نزاع أو مطالبة أو خلاف ينشأ أو يتعلق عن أو يتعلق بهذه الاتفاقية، أو خرق أو سريان هذه الاتفاقية، لشروط حل النزاع المنصوص عليها في هذا البند بغض النظر عن أي شروط متضاربة في أي اتفاقيات أخرى بين الطرفين.
- ٦- فيما يتعلق بتنفيذ هذه الاتفاقية، يجوز للأطراف تبادل المعلومات والوثائق السرية المتعلقة بموضوع الاتفاقية، لغرض تحقيق أهدافها وتمكين الأطراف من القيام بمهامهم، ويتم حماية المعلومات المتبادلة الخاصة بواسطة الطرف المتلقي لها كمعلومات خاصة ولا يحق لأي طرف إفشاء هذه المعلومات لأي طرف ثالث إلا بعد اخذ الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الآخر.
- ٧- يلتزم المستثمر بمساعدة الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه في أي أعمال أو إجراءات مطلوبة لإزالة أي عوائق تمنع انتفاعه بالعين المؤجرة كما يلتزم المستثمر بتوفير كافة المستندات والأوراق اللازمة لإكمال الإجراءات التي تكفل انتفاع الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه بالعين المؤجرة متى طلب منه ذلك وأن يحضر بنفسه أو وكيله شرعي أمام أي دائرة أو جهة رسمية أو غيرها تطلب مثوله شخصياً أمامها لإكمال أي إجراءات بموجب هذه الاتفاقية.
- ٨- لا يحق للطرف الثاني التعديل أو الإضافة على العقار بعد تسليمه للطرف الأول إلا بعد أخذ الموافقة الخطية المسبقة من قبل الطرف الأول.
- ٩- في حال قامت الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه باستلام العقار استلام نهائي وتم اكتشاف عيوب في العقار خلال السنة الأولى من التشغيل (غير ناتجة عن سوء استخدام الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه)؛ فيحق للهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه مطالبة الطرف الثاني بإعادة تنفيذ الملاحظات كلياً أو جزئياً.
- ١٠- يحق للهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه تأثيث العقار بما يراه مناسباً وبما يخدم الغرض من استخدام العقار للنواحي الأكاديمية والإدارية بما لا يلحق الضرر أو التغيير بالعناصر الثابتة للعقار. كما يحق للهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه التصرف بكل ما يتم توريده من قبلهم



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| <p>١١- يتضمن الملحق رقم (٥) مصفوفة المسؤوليات المرتبطة بتطوير العقار والأثاث الثابت والمتحرك، ويلتزم المستثمر باستكمال كافة الأعمال المذكورة ضمن مسؤولياته.</p> <p>١٢- يتم إصدار الضمانات المعمول بها في المملكة العربية السعودية لصالح الهيئة من قبل المستثمر أو من يتعاقد معه كالمقاول المنفذ للمشروع والمعين من قبل المستثمر؛ على أن تكون مسؤولياته في مواجهة الطرفين.</p> |  |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## القسم الخامس

### الاشتراطات الفنية



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### الاشتراطات الفنية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |                                                        |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------|
| <p>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 وكافة الاشتراطات البلدية لجميع أنشطة المشروع.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        | <p>كود البناء<br/>السعودي<br/>واشتراطات<br/>البناء</p> |
| <p>يجب على المستثمر مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع محل المزايدة العكسية من حيث الارتفاعات المسموح بها ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة ولكل نشاط من أنشطة المشروع.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>الاشتراطات<br/>التنظيمية</p>                        |
| <p>على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم التنفيذي ( Shop Drwaings) وأعمال الإشراف على التنفيذ والموافقة عليها من قبل الهيئة أو من تفوضه، وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الهيئة، على أن يشمل بحد أدنى دراسة وتقديم ما يلي:</p> <p>١- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية والإلكتروميكانية التنفيذية الخاصة بموقع المشروع ومرافقه وملحقاته.</p> <p>٢- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية للموقع (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي) وغيرها من الخدمات اللازمة للمشروع.</p> <p>٣- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.</p> <p>٤- واجهات لكامل عناصر المشروع.</p> <p>٥- مناظر لكافة عناصر المشروع.</p> <p>٦- تقديم تقرير فني يتضمن بيان لمكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها واعتمادها من الهيئة أو من تفوضه.</p> <p>٧- الرفع المساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسب الخاصة بالتنفيذ.</p> <p>٨- عمل جسأت استرشاديه للموقع وإعداد تقرير فني يوضح به التوصيات الإنشائية.</p> <p>٩- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.</p> <p>١١- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.</p> <p>١٢- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.</p> | <p>الدراسات<br/>التصميمية</p>                          |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |                                 |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| <p>يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية، وتشتمل بحد أدنى على ما يلي:</p> <p>١- أن يكون التصميم المعماري لكافة عناصر المشروع حسب المخططات التفصيلية ويشكل نموذج ومعلم حضاري يعكس التطور والطابع العمراني لمنطقة حائل.</p> <p>٢- أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية للمشروع مع مراعاة النواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.</p> <p>٣- أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.</p> | <p>الاشتراطات<br/>المعمارية</p> |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

### الاشتراطات الإنشائية

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات الإنشائية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة، وتشتمل بحد أدنى على ما يلي:
- ١- أن يحقق التصميم والهيكل الإنشائي إضفاء أكبر قدر ممكن من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
  - ٢- أن يتم إيصال جميع الخدمات إلى كامل الموقع المحدد ويكون حسب الأنشطة المعتمدة بالمخطط ووفقاً للمعايير والضوابط القياسية.
  - ٣- تصميم وتنفيذ شبكة المرافق العامة الداخلية بالموقع.
  - ٤- تمديد شبكة المياه (الصالحة للشرب - للري - للمباني - المقاومة للحريق).
  - ٥- شبكة تصريف الأمطار.
  - ٦- شبكة القوى الكهربائية.
  - ٧- شبكة الاتصالات (الثابت والمتنقل).
  - ٨- التخلص من النفايات الصلبة.
  - ٩- تسوية وتمهيد الطرق ورصف وسفلتة شبكة الطرق بمواصفات عالية.
  - ١٠- تنفيذ مواقف وسفلتة الممرات الخاصة بالسيارات وعمل الأرصفة وإضاءة لها.
  - ١١- ضرورة التقيد بالاشتراطات المعمارية الواردة في المعايير التصميمية للمجمع يتناسب مع المنشآت المراد إقامتها داخل الموقع.
  - ١٢- يلتزم المستثمر بإنشاء مباني الخدمات والمرافق الموجودة في التصميم المعتمد بالموقع ويكون ملتزماً بتشغيلها وصيانتها.
  - ١٣- يدخل ضمن أعمال الانشاء المطلوبة من المستثمر صيانة ونظافة الموقع طوال مدة العقد وتوفير أماكن لحاويات النفايات لتجميع المخلفات الناتجة عن الأنشطة بالموقع ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
  - ١٤- توفير في الموقع كافة الخدمات (مسجد وغرف كهرباء ونقاط تجمع).
  - ١٥- التقيد بالمخطط المعتمد للموقع وتقسيماته والأنشطة المحددة والمعتمدة به.
  - ١٦- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق ومواد جيدة للعزل الحراري.
  - ١٧- أن يراعى تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
  - ١٨- عمل بوابات للدخول والخروج وسور على كامل الموقع في حال طلب الهيئة ذلك.
  - ١٩- أن تستغل الارتدادات على الشوارع الفرعية بزراعة أشجار مناسبة يتعدى ارتفاعها السور المطل على هذه الشوارع، وأن يتم تشجير وتنسيق الموقع بشكل عام لتشتمل على مناطق خضراء وأحواض زهور مع المحافظة عليها وصيانتها.
  - ٢٠- تقديم مذكرة متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|---------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| الاشتراطات<br>الميكانيكية       | <p>يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات الميكانيكية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة، وتشتمل بحد أدنى على ما يلي:</p> <p>١- أن يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة وتحت إشراف مكتب استشاري هندسي معتمد.</p> <p>٢- يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة وتحت إشراف مكتب استشاري هندسي معتمد.</p> <p>٣- تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| الاشتراطات<br>الصحية            | <p>يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات الصحية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة، وتشتمل بحد أدنى على ما يلي:</p> <p>١- تطبيق مقاييس حماية البيئة في مرحلة الجدوى والتصميم ويشمل ذلك مقاييس جودة الهواء، وجودة المياه، ومقاييس الضوضاء.</p> <p>٢- تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.</p> <p>٣- تكون خزانات المياه مطابقة للاشتراطات الصحية الصادرة من الجهات المعنية.</p> <p>٤- تكون صناديق المياه وصناديق الطرد مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| اشتراطات<br>السلامة<br>والوقاية | <p>يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية حسب المخططات والمواصفات المعتمدة، وتشتمل بحد أدنى الآتي:</p> <p>١- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع من مواد منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.</p> <p>٢- يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً لمتطلبات الدفاع المدني.</p> <p>٣- يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج مع توفير كشافات إضاءة للطوارئ.</p> <p>٤- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً.</p> <p>٥- يراعى عن تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية أن يتم بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره إلى مناطق أخرى من المشروع.</p> <p>٦- يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.</p> <p>٧- الحصول على الموافقات اللازمة واستيفاء متطلبات الأمن والسلامة في المشروع حسب الاشتراطات والمعايير التي يقرها الدفاع المدني.</p> |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات الاستدامة وكفاءة الطاقة، وتطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع من مرحلة التصميم ثم التنفيذ والتشغيل والصيانة بما يحقق متطلبات الترشيد لاستخدام الطاقة الصادرة من الجهات المعنية.</p> <p>يلتزم المستثمر بتقديم دراسة تحليلية هندسية توضح توافق التربة والمياه الجوفية، وملاءمة الأرض مع طبيعة انشاء وتجهيز وتطوير المشروع المقترح للأرض وذلك من خلال مكتب استشارات هندسية مرخص ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين.</p> <p>كما يجب على المستثمر تسجيل المشروع في مجلس المباني الخضراء الأمريكي والحصول على مشروع معتمد (Certified) وتحقيق ٤٠ - ٤٩ نقطة من متطلبات الريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي (LEED).</p> <p>وتحتوي أنظمة تصنيف الريادة في مجال الطاقة والتصميم البيئي LEED خمس فئات رئيسية من النقاط للحصول على الشهادة. يجب على المستثمر استيفاء المتطلبات الأساسية والحصول على نقاط الأساسية وتسجيل المشروع في مجلس المباني الخضراء الأمريكي. وتحتوي فئات النقاط الرئيسية على:</p> | <p>العملية التكاملية</p> <p>اشتراطات الاستدامة وكفاءة الطاقة (LEED)</p> <p>تحفز هذه النقاط فرق المشروع على وضع أهداف مبكرة والتعاون لتحقيقها، مع إجراء تحليلات مبكرة لأنظمة المياه والطاقة لتحقيق أفضل النتائج.</p> <p>الموقع والنقل</p> <p>تتطلب هذه النقاط من فرق المشروع مراعاة كيفية وصول الأفراد من وإلى موقع المشروع لتحسين الآثار الصحية وتقليل البصمة البيئية، مع إعطاء الأولوية للمواقع ذات البنية التحتية القائمة وخيارات النقل المتعددة.</p> <p>المواقع المستدامة</p> <p>تشجع هذه النقاط الاستراتيجيات التي تقلل من التأثير على النظم البيئية وموارد المياه.</p> <p>كفاءة المياه</p> <p>تعزز هذه النقاط استخدامًا أكثر ذكاءً وكفاءةً للمياه، داخليًا وخارجيًا، لتقليل استهلاك مياه الشرب.</p> <p>الطاقة والجو</p> <p>تعزز هذه النقاط كفاءة وأداء الطاقة في المباني من خلال استراتيجيات مبتكرة.</p> <p>المواد والموارد</p> <p>تشجع هذه النقاط على استخدام مواد بناء مستدامة وشفافة وصحية، وتقليل النفايات.</p> <p>جودة البيئة الداخلية</p> <p>تعزز هذه النقاط جودة الهواء الداخلي، وتوفير ضوء النهار والمناظر الطبيعية.</p> <p>فئات النقاط الإضافية:</p> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |                              |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------|
| <p>الابتكار في التصميم</p> <p>تغطي هذه النقاط الخبرة في مجال البناء المستدام، بالإضافة إلى معايير التصميم غير المشمولة ضمن فئات النقاط الرئيسية الخمس. ويمكن أن يشمل ذلك الحصول على إحدى نقاط LEED التجريبية. تتوفر ست نقاط إضافية في هذه الفئة.</p> <p>الأولوية الإقليمية</p> <p>تغطي هذه النقاط الأولويات البيئية الإقليمية للمباني في مناطق جغرافية مختلفة. تتوفر أربع نقاط إضافية في هذه الفئة.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                              |
| <p>يلتزم المستثمر حسب المخططات والمواصفات المعتمدة في تمديد شبكات الكهرباء والمياه والهاتف، وتنفيذ شبكة الطرق بما فيها شبكة تصريف الأمطار وإنارة الشوارع أن يتم ذلك طبقاً للمواصفات الفنية المعتمدة من الجهات المعنية بهذه الشبكات على أن تخضع لمراجعة الهيئة، وذلك بعد التنسيق مع الجهات ذات العلاقة، حيث يلتزم المستثمر بتمديد شبكة الصرف الصحي وتزويدها بنظام معالجة أولية للمخلفات قبل أن يتم تصريفها على الشبكة العامة، وأن تكون هذه المعالجة مطابقة للمعايير التي تحددها لائحة الاشتراطات الفنية لمحطات معالجة مياه الصرف الصحي الصادرة من الجهات المعنية، وفي حالة عدم وجود شبكة عامة للصرف الصحي يلتزم المستثمر بحفر بيارات للتخلص من مياه الصرف الصحي، ويلتزم المستثمر بتطبيق لائحة الاشتراطات الفنية للتخلص من مياه الصرف الصحي غير المعالجة، ويلتزم المستثمر بعمل شبكة للصرف الصحي بالمشروع مستقبلاً في حالة إقامة شبكة عامة للصرف الصحي بجوار الموقع، كما يجب على المستثمر أن يعمل على توفير المياه الكافية لخدمة المنطقة المحددة للموقع وكافة ملحقاتها وفقاً للمعايير والاشتراطات الصادرة من الجهات المعنية، وأن يحافظ المستثمر على الأماكن المخصصة لأبار المياه إن وجدت على أن يقوم بتطويرها وإنشاؤها حسب المخطط المعتمد، مع مراعاة الامدادات والأعمال المستقبلية لها، وعلى المستثمر تنفيذ التمديدات الخاصة بشبكة المياه اللازمة للأغراض المختلفة للشرب والري ومقاومة الحريق، وفي حالة عدم توافر مياه بالموقع يلتزم المستثمر بعمل خزانات أرضية لكل وحدة ويقوم بعمل تمديدات شبكة المياه مستقبلاً متى توافرت المياه بالمخطط إذا ما تم ذلك أثناء تنفيذ المشروع أو وقت سريان العقد.</p> | <p>التمديدات<br/>الشبكية</p> |
| <p>تعتبر المواصفات وحدة متكاملة مع المواصفات الفنية العامة المرفقة وكلاهما مكملًا لبعض.</p> <p>اعداد الموقع والأعمال المساحية:</p> <p>١. على المستثمر أن يقوم بإعداد الموقع وجعله صالحاً للعمل ويتضمن ذلك إخلاء منطقة العمل من العوائق، وكذلك على المقاول أن يتأكد من ارتفاع الأرض الطبيعية المعطاة بموجب المخططات، وعليه ان يقوم بعمل مسح طبوغرافي للموقع قبل البدء بالحفريات وذلك بمعرفة وموافقة المهندس المشرف.</p>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            | <p>الاشتراطات<br/>العامة</p> |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

٢. أعمال الحفر: قبل البدء في أعمال الحفر يجب على المقاول عمل جسات للتربة للمنطقة المراد التأسيس عليها والمناطق المراد عمل طرق وساحات فيها على أن يكون عدد وعمق الجسات حسب المواصفات والمقاييس العالمية كاف لمعرفة طبيعة الأرض وتحمل التربة وطبقاتها ومراجعة المخططات والتأكد من الأحمال الإنشائية للمباني وأخذ موافقة المهندس المشرف وتسجيل جميع المناسيب للحفر بالاتفاق مع المهندس المشرف.

خلط الخرسانة العادية:

٣. يجب على المقاول ألا يبدأ في أعمال الخرسانة سواء العادية أو المسلحة إلا بعد الانتهاء من بنود أعمال تطهير وتنظيف الموقع وعمل التسوية اللازمة لتحقيق المناسيب المنصوص عليها في الرسومات ودك التربة أسفل الخرسانة العادية دكاً جيداً. وألا يقل إجهاد الكسر للمكعب عن الموصي به في المخططات المعتمدة بعد (٢٨) يوم.

وفي حال استخدام المقاول لخرسانة جاهزة فيجب أن يتم ذلك بالتنسيق مع الهيئة وتزويدها بمعلومات الشركة التي يتم توريد الخرسانة منها والتي تلتزم بجميع المواصفات المطلوبة للمواد المستخدمة وكذلك الاختبارات.

٤. على المستثمر إذا احتاج الأمر لنزع المياه قبل أو أثناء صب الخرسانة أو لمدة ٢٤ ساعة بعد الانتهاء من صبها أن يقوم بعمل الترتيب اللازم لنزع المياه بأي طريقة تحقق جفاف الخرسانة دون أن يؤثر ذلك تأثيراً مباشراً على صندوق الخرسانة وذلك بعد أن يحصل على موافقة المهندس المشرف.

٥. ترش أعمال الخرسانة بمختلف أنواعها بالمياه رشاً غزيراً بحيث تظل دائماً منددة لمدة ٧ أيام متتالية بحيث تحتفظ الخرسانة خلال هذه المدة بأعلى درجة رطوبة ممكنة وذلك لضمان الشك والتماسك ويجب أن تتم أعمال المعالجة الطبيعية لرش الخرسانات وجميع أعمال البناء بالخيش.

٥. يتم اختبار مقاومة الخرسانة للضغط بواسطة أخذ مكعبات الاختبار من الخرسانة المصبوبة في الموقع التي يؤخذ منها عدد (٦) ستة مكعبات لكل مرحلة صب أو لكل (٥٠) م<sup>٣</sup> أو جزء منها لكل يوم عمل حسب تعليمات مالك المشروع وحسب المواصفات والمقاييس العالمية، وتحمل المقاول كل التكاليف اللازمة لاختبار الخرسانة سواءً باختبار الضغط أو أية اختبارات أو نماذج أو فحوصات أو عينات يطلبها منه المهندس المشرف.

٦. جميع أعمال الأساسات التي يتم تنفيذها بما في ذلك القواعد تكون بواسطة صناديق خشبية ويجب عزلها بالعوازل اللازمة (وجهين من البيتومين) واستخدام الاسمنت المقاوم للأملاح والحديد المغطى بالإيبوكسي.

٧. يجب صب الخرسانة في موضعها في خلال مدة لا تزيد عن (٣٠) دقيقة من وقت تصنيعها أو خروجها من المصنع المورد إلا إذا تم وضع مؤخر للشك، ويجب ألا تزيد المدة في أية حالة من الأحوال عن (٦٠) دقيقة من وقت الخلط ولا يسمح بإضافة المياه إلى الخرسانة بعد الخلط. ويجب أن تكون عملية الصب مستمرة بدون توقف خاصة في الأجزاء الإنشائية الواحدة مثل الكمرات والبلاطات



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

وغيرها، وكل خرسانة بدا شكها لا يجوز استعمالها ولا يصحح بتاتاً في هذه الحالة بإعادة الخلط ووضع مواد إضافية.

يراعى أن تصب الخرسانة في حالة القطاعات الكبيرة في طبقات أفقية بسماكات تتراوح بين (١٥-٢٥) سم، وحتى يسهل دكها دكاً تاماً .

٨. تصب الخرسانة المسلحة بكامل العروض والسماكات المبينة بالرسومات أو التي تستنتج منها ويتحمل المقاول أي خرسانات وضعت زيادة عن المطلوب بسبب خطأ في التخطيط أو المناسيب وتوضع الخرسانات في موضعها وذلك على طبقات كل منها (٢٥) سم، يجب ألا تصب الأعمدة من أعلاها بكامل ارتفاعها بل يترك أحد الجوانب مفتوحاً وتصب منه الخرسانة على طبقات. ويجب ألا يزيد الارتفاع الذي تصب منه الخرسانة عن (٣,٥) متر، وعندما يتم صب الجزء السفلي تتركب فرم في الجزء الذي يليه ويستأنف الصب ويجب ألا يزيد الزمن الذي تصب فيه الأجزاء المتتالية عن وقت الشك المبدئي للخرسانة.

في حالة صب كمره فوقها بلاطة يراعى أن يوقف العمل تحسب البلاطة بحوالي ٥ سم حتى لا يتولد فاصل في المستقبل بين البلاطة والكمرة.

لا يصح بتاتاً باستعمال ماء إضافية للخرسانة وقت صبها للمساعدة في وضعها ويجب إزالة الماء الذي يظهر على سطح الخرسانة التي تم صبها وذلك قبل وضع خرسانة أخرى تالية.

في الخرسانة المسلحة للأرضيات يتم توريد وعمل طبقة من البوليثيلين سمك ٣٠٠ ميكرون تحت الخرسانة وتحمل على فئة الخرسانة.

### ٩. البلوك: (للحوائط الداخلية)

تكون مونة البلوك من الأسمنت والرمل والبحص الصغير بنسبة (٣٠٠) كجم من الأسمنت لكل متر مكعب من الرمل والبحص. كما يجب أن يغمر البلوك لمدة ثلاثة أيام بعد أربع وعشرين ساعة من كبسه بال قالب ثم يرش بالماء لمدة أسبوعين على الأقل قبل الاستعمال.

يجب أن يكون البلوك من أحسن صنف جيد الصنع ذو مقاس واحد منتظم الأوجه وذو أسطح مستوية وأضلاع متوازية وسوك حادة وقوائم الزوايا، ويجب أن يكون خالي من الشقوق والفلوج والمواد الغريبة، ويجب أن يكون القطاع متجانساً وخالياً من الفراغات والمواد الغريبة ويجب أن يكون البلوك من النوع الفخاري حسب المواصفات القياسية قوياً وسليم الزوايا وبالقياسات التالية:

بالسماكات الواردة بالرسومات وبالشكل المعتمد من الجهة المالكة، ويجب أن يكون البلوك قوياً ومطابقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني وألا يقل تحمل البلوك للضغط في أي حال من الأحوال عن (٨٠) كجم/سم<sup>٢</sup>.

البلوك المعزول سمك ٣٠ سم: (للحوائط الخارجية)

تكون مواصفات البلوك مثل البند السابق ولكن بسمك ٣٠ سم مؤلفة من جزء خارجي سمك (١٥) سم وجزء داخلي سمك (١٠) سم من النوع بلوك طوب فخاري احمر بمحتوي بينهما فراغ بعرض (٥)



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

سم مكبوس بألواح العزل الحرارية ( بوليسترين ) سمك (٥) سم كثافة لا تقل عن (٣٥) كجم / م<sup>3</sup> من النوع المنبتق (EXTRUDED) ويشمل السعر جميع الأدوات والمواد والأيدي العاملة و السقالات اللازمة للتركيب والتثبيت مع الربط بين المباني والأعمدة بزوايا خاصة مجلفنة مع سلم المباني من الحديد مجلفن ٦ مم كل ثلاثة أصف مع جميع الملحقات الخاصة بأعمال المباني كالمشابك والتسليح وزوايا التثبيت وايضا الشبك عند التقاطعات بين المباني وكذلك المونة الإسمنتية بمحتوى إسمنتي ٣٥٠ كجم / م<sup>3</sup> مع التكحيل الجيد وغيرها من الحديد المجلفن ، وعلى المقاول تقديم عينات من جميع اكسسوارات الربط لاعتمادها قبل التركيب ، مع كل ما يلزم لإنهاء العمل متكاملأ حسب المخططات والمواصفات والأصول الفنية وتعليمات المهندس المشرف .

١٠. التنفيذ:

يجب أن تنظف الأساسات والأرضيات الخرسانية جيداً من التراب وبواقي أعمال الصبة وخلافه، وكذلك رشها جيداً بالماء قبل البدء في أعمال البناء.

١٠-١ يجب فرد المونة أفقياً بطريقة متجانسة في كل مدامك وذلك قبل وضع البلوك، وكذلك يجب ملئ العراميس الشاقولية جيداً بالمونة.

١٠-٢ عند البناء بالبلوك المفرغ يلزم استعمال سيخين من حديد التسليح قطر (٨) ملم كرباط وذلك كل ثلاثة مدا ميك مع عمل رباط لها أفقياً كل (٦٠) سم من نفس حديد التسليح.

١١. حماية الخرسانة تحت الأرض:

يتم استخدام شرائح البوليثلين سمك ٥٠٠ ميكرون للعزل المائي تحت الخرسانة العادية للأرضيات والقواعد وتحت الخرسانة المسلحة للأرضيات

يتم استخدام دهان البيتومين المؤكسد الساخن أو البارد لدهان جوانب وأسطح الأجزاء الخرسانية الملامسة للتراب بمعدل لا يقل عن ١,٥ ليتر لكل متر مسطح،

جميع أعمال العزل ضد الرطوبة من حيث التنفيذ والمواد يكون مطابقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني قسم أعمال الوقاية من الرطوبة.

١٢. طبقة العزل ضد الرطوبة للأسطح:

جميع أعمال العزل يجب أن تتم من قبل شركة متخصصة ومشهورة مع تقديم ضمان على العزل لا يقل عن عشر سنوات واختبار العزل في الموقع بالمياه لمدة ٤٨ ساعة:

يتم معالجة أي تشققات موجودة في السطح الخرساني بمواد إيبوكسية مناسبة ويتم إعداد السطح بسد جميع الفراغات بالمونة الغنية بالأسمنت ثم عمل البؤج والأوتار بالسقف للحصول على الميول التصميمية.

يتم عمل خرسانة ميول رغوية بسمك متوسط ٧ سم وبنسبة أسمنت ٤٥٠ كجم / م<sup>3</sup> ويتم استخدام العدد والأدوات اللازمة للحصول على سطح أملس ناعم خالياً من العيوب وبالميول الصحيحة.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

لا يتم البدء في أعمال العزل بالسطح إلا عندما تكون درجة الحرارة بالجو الخارجي فوق ٤ درجة مئوية ولا توجد أي أمطار ويراعى ألا يقل طول الركوب بين الألواح عن ١٥ سم.  
يتم فرد طبقة من شرائح البوليثلين سمك ٣٠٠ ميكرون على كامل السطح قبل القيام بتركيب العازل الأساسي.

يتم رفع العزل حول مواسير التهوية وغيرها (إن وجدت) في الأسطح مقدار لا يقل عن ٣٥ مم مع تثبيتها بالمحابس المتينة.

يتم عمل عزل حول المصرف المطري من الداخل والخارج.

يتم فرد طبقة بوليثلين سمك ٣٠٠ ميكرون على كامل سطح الطبقة العازلة للرطوبة بعد إنهاؤها واختبارها بالمياه لمدة لا تقل عن (٢٤ ساعة).

١٣. أعمال البياض (اللياسة):

يجب أن يكون من الأسمنت البورتلاندي العادي وذلك حسب المواصفات السعودية والمواصفات العامة لتنفيذ المباني قسم أعمال البياض. ويجب أن يكون من الرمل الحبيبي النظيف والخالي من المواد العضوية وذلك حسب متطلبات المواصفات العامة لتنفيذ المباني قسم أعمال البياض وان يكون الماء صافياً وصالحاً للشرب ونسبة الأملاح به حسب متطلبات المواصفات العامة لتنفيذ المباني قسم الأعمال الإنشائية للخرسانة.

وان يجب استعمال شبك التليس وذلك عند الفواصل والأماكن المعتادة كما يجب استعمال الزوايا الحديدية لحماية زاوية الجدران البارزة وتكون جميعها من النوع الحديد المجلفن ويجب تقديم عيناتها للاعتماد قبل التنفيذ ولا يسمح بتأثراً باستعمال أي مواد مثل الجبس ونحوه في عمل الأسقف أو الزوايا للمساعدة على التصاق الأسمنت

١٤. أعمال التبليط :

على المقاول أن يقدم ما يلي إلى لجنة المالكه للمراجعة قبل بدء العمل:

ثلاث عينات مركبه على لوحة ثابتة تظهر سطح البلاط في حدود لكل لون مطلوب أو نوعية مطلوبة.  
صور من التعليمات الفنية وتعليمات التركيب للشركات المصنعة.

عند تركيب البلاط في أرضية خرسانية يتم أولاً تنظيف الأرضية وكسها جيداً مع إزالة جميع المخلفات وتنديتها تماماً بالماء،

يتم تركيب بلاط الأرضيات بالبدء من مركز الغرفة والاتجاه عمودياً إلى الجدران ما لم يكن هناك تصميماً خاصاً ثم توضع البلاطة فوق طبقة من المونة (SCREED) مكونة من (١) جزء أسمنت :

(٦) جزء رمل سمك لا يقل عن (٢) سم مع التكميل أو السقية بمونة الأسمنت الملون الملائم للون البلاط



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

بعد تركيب بلاطات الأرضيات بمدة لا تقل عن يومين يتم تغطيتها مباشرة لحمايتها من الأقدار والتلف باستخدام الخيش المبلل أو نشارة الخشب خلال مراحل العمل التالية ويجب على المقاول أن يقوم على نفقته الخاصة بإزالة واستبدال البلاطات التي تتعرض للبقع أو التلف بأخرى جديدة.

١٥. بلاط السيراميك :

يجب أن يكون بلاط السيراميك من مواد معتمدة تامة الحرق وأن تكون طبقة الجليز بسماكة جيدة ومتجانسة الشكل بدون أي عيوب (فرز أول) ، وأن تحتوي على جميع الإكسسوارات اللازمة وأن يكون بسمك من (٨-٩) مم وحسب اعتماد الجهة المالكو ويتم عمل فرشاة خرسانية بسمك (٤) سم أسفل البلاط مكونة من جزئين ركام وجزء من المونة المكونة من (٣٠٠) كجم أسمنت لكل متر مكعب من الرمل ، ثم تغطى بطبقة من اللياسة سمك (٢) سم من مونة الأسمنت والرمل بنسبة (٣٠٠) كجم/ م<sup>٣</sup> رمل ويلصق فوقها السيراميك قبل جفافها ، يستخدم الصليب بين البلاطات لتجانس الفواصل ، وتسقى اللحاتمات بلباني الأسمنت الأبيض أو الملون ويلمع السيراميك جيداً ويراعى عزل الأرضيات جيداً بلفاف العزل بالنسبة للحمامات والمطابخ قبل التركيب ، وذلك حسب المواصفات العامة للمشروع والمخططات المعتمدة.

### بلاط الأرضيات الرخامي:

يقطع البلاط الرخامي المستخدم للأرضيات و الوزرات وفق نوعيات بلاطات الرخام المحددة بالرسومات وحسب المقاسات و السماكات الموضحة بالرسومات مع عمل التشطيب الناعم أو الخشن حسب توجيهات المهندس

جميع أنواع الرخام المستخدمة يجب أن تكون من أجود الأنواع فرز أول وخالياً من العيوب والعروق المعدنية والشروخ .

يتم تشكيل الرخام وفقاً للألوان والرسومات التي يحددها المالك ومن قبل شركة متخصصة في هذا المجال ويتم فرز الرخام وترقيمه قبل التنفيذ

### ١٦. تركيب السيراميك للحوائط :

يجب أن يكون سيراميك الحوائط من الفخار الطبيعي المزجج سمك لا يقل عن ٨ مم كما أن القطع اللازمة المختلفة للزوايا والأركان والأحرف يجب استخدامها وفقاً لأماكن التركيب ويجب أن تكون من نفس النوع. ويتم توريد وتركيب السيراميك باللون والمقاس والسمك المطلوب حسب العينة المعتمدة من الجهة المالكة، ويشترط استواء سطح السيراميك مع انتظام طلائه في السمك واللون وضرورة تساوي مقاساته تماماً ، ويركب السيراميك على الحوائط بعد عمل الطرشرة العمومية وعمل بطانة بالسمك اللازم لتسوية السطح بحيث لا تقل عن (١,٥) سم بمونة مكونة من (٣٥٠) كجم أسمنت لكل متر مكعب رمل ، وتمشط في الاتجاهين على هيئة تموجات أفقية ورأسية متباعدة عن بعضها مسافة حوالي (٢) سم وعمق (٢) مم مع رش البطانة لمدة ثلاثة أيام ، وبعد تمام جفاف



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

البطانة يلصق السيراميك بواسطة المعجون الخاص بلصقه حسب مواصفات الشركة ، ثم تسقى اللحاتمات بالأسمنت اللباني باللون المطلوب ، ثم ينظف جيداً ويلمع ، والمقاوّل مسنول عن أي عيب يظهر بعد التركيب ، ويحمل سعر اللياسة تحت السيراميك على سعر المتر المسطح من السيراميك، كما يجب غمر السيراميك في المياه لمدة ٤ ساعات قبل استعماله .

١٧. الدهانات :

يجب قبل البدء في عملية الدهان تأمين كافة الوسائل الخاصة بحماية الأرضيات وذلك بتأمين غطاء للأرضيات بالطريقة المعروفة ويجب تسليم جميع الأرضيات خالية تماماً من بقع الدهان أو خلافه بعد الانتهاء من كافة الأعمال .

يمنع منعاً باتاً تنفيذ دهانات داخلية أو خارجية أثناء وجود فترات مطر أو عواصف رملية أو رياح شديدة إلا إذا أمكن حماية الأماكن المشغولة بهذه الأعمال حتى يجف الدهان وسوف يتحمل المقاوّل مسؤولية مخالفة ذلك .

يجب على المقاوّل تقديم كتالوجات الشركة الصانعة ووحدات الألوان المتوفرة لديها وكذلك يقوم بعمل عينة بمساحة لا تقل عن (٩) م<sup>٢</sup> للجهة المالكة للاعتماد .

يجب أن يتم الوجه الأخير من الدهان في جميع الأماكن بعد تركيب الأبواب والشبابيك حتى يتم لحام البويات مع الزوايا والفواصل مع تأمين أغطية على جميع الأبواب والشبابيك لوقايتها من تأثير الدهان وجميع تلك البنود حسب المواصفات العامة لتنفيذ المباني لأعمال الدهان.

١٨. الألمنيوم :

جميع الأبواب والإطارات الألمنيوم يجب تجهيزها عن طريق المصنع ، ويكون تركيبها واشتغالها في مصنع الأبواب الألمنيوم بانتظام ، ويجب أن تكون الأبواب وإطاراتها بنفس النوع والقياسات المذكورة في المخططات ، كل وحدة يجب أن تشمل على هيكل قاعدي وإطار والباب وأشرطة عازلة للعوامل الجوية وخردوات معتمدة ومثبتات ، وجميع أعمال الزجاج تركيب عن طريق المصنع وذلك حسب المواصفات العامة لتنفيذ المباني قسم الأبواب والنوافذ .

المواد :-

تكون قطاعات الألمنيوم بشكل متشابه من الناحية الداخلية والخارجية وتكون جميع التثبيتات على الجدار الخارجي أثناء الصب بواسطة خوابير غير قابله للصدأ ومخفية ، . ويجب أن تكون جميع قطاعات الألمنيوم من الألمنيوم النقي المسقي والذي لا تزيد نسبة الشوائب فيه عن (٠,٤٪) للسيليكون (٧٪) للمغنيسيوم ، ويجب أن يكون الألمنيوم معالجاً طبقاً للمواصفات وعلى المقاوّل تقديم الشهادات المعتمدة الدالة على ذلك وللمالك الحق في إرسال العينات إلى أحد المعامل المعتمدة على حساب المقاوّل لتحديد سماكة الألمنيوم ودرجة الطلاء (الأنوديز) وجميع المواصفات الأخرى .



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

جميع زوايا الوصل للوحدات تكون مصنعة من الحديد الذي لا يصدأ ويستخدم معجون الماسستيك بين قطاعات الألمونيوم والحائط من الداخل والخارج ، ويجب أن تكون جميع المسامير الظاهرة من الاستانلستين وبرأس مطابق للون الألمونيوم .  
يجب أن يكون تصنيع الألمونيوم جيد وأن يكون من تصنيع شركة وطنية معتمدة أو ما يعادلها من الخارج وحسب اعتماد المالك.

### ١٩. مواصفات الاعمال الكهربائية

- أ- يتم الالتزام بالمواصفات والمقاييس السعودية والعالمية في جميع بنود العقد.
- ب- يتم تسعير جميع البنود من أجود الأنواع على أن يتم تقديم عينات للاعتماد قبل التوريد
- ت- الالتزام بترك بيئة العمل نظيفة.
- ث- يتم تمديد كوابل التغذية الرئيسية من المحول إلى اللوحة داخل حامل كوابل معدنية ( cable tray ) أو بالدفن تحت الأرض بإتباع المخططات الفنية لذلك. ويتم تركيب ماسورة من المعدن لتمديد الكوابل الرئيسية مع عمل فتحة بالحائط ( كور ).
- ج- محمل على السعر تركيب خافض للجهد Step-down مع جميع التوصيلات و الكوابل وكل ما يلزم ليكون العمل جاهز وتام .
- ح- على المقاول الالتزام بجميع إجراءات الأمن والسلامة للعاملين بالموقع مع ترك بيئة العمل نظيفة .
- خ- إعداد المخططات التفصيلية للتركيبات (shop drawings) والمطلوبة لمراجعة المالك واعتمادها قبل بدء العمل على أن تتضمن التالي:
- د- حسابات الأحمال وتوزيعها والهبوط في الجهد للكابلات وحسابات القصر في القواطع باللوحدات الكهربائية.
- ذ- موقع كل وحدات الإنارة وإنذار الحريق على المساقط الأفقية للأسقف المستعارة مع توضيح نوع السقف والأعمدة الإنشائية والمجارى والمواسير وجميع أجزاء التثبيت للأعمال المتعارضة معه.
- ر- يجب أن تكون جميع المواسير وحوامل الكابلات والكابلات والموصلات وتركيبات القوى والإنارة والتيار الخفيف مطابقة للمواصفات القياسية السعودية القسم ١٦ و SEC الشركة السعودية للكهرباء، أو ما يقابلها من مواصفات الـ IEC المناظرة لها، ومواصفات بنود أعمال التوصيلات والتركيبات الكهربائية في المباني.
- ز- يلزم مراعاة تطبيق الأصول الفنية عند مرور المواسير خلال فواصل التمدد والفواصل الزلزالية أو عبر الجدران الفاصلة، كما يجب استخدام علب اتصال على جانبي الفاصل، واستخدام التركيبات المعدة لذلك من expansion joints وخلافه.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- س- استخدام المواد الملائمة الخاصة المناسبة والمقاومة للحريق والدخان بين الماسورة وجلبة الاختراق عند عبور الجدران.
- ش- مراعاة اتصال المواسير المعدنية كهربياً، ويجب توصيلها إلى نظام التأريض، كما يحظر استخدام المواسير المعدنية المرنة كموصل تأريض.
- ص- أن تكون المواسير ممددة بشكل خطوط أفقية ورأسية واستخدام جميع الـ fittings الخاصة بتغيير المسارات والربط وغيرها، وألا تتعارض المسارات مع الأعمال الإنشائية أو الميكانيكية وغيرها وعمل التنسيق اللازم والكامل بين مختلف التخصصات قبل التنفيذ.
- ض- عدم عمل أكثر من كوعين (زاويتين) في مسار الماسورة الواحدة وفي حال تعذر ذلك يتم عمل علب تريبج خلال المسار، على أن لا يزيد طول المسار المتصل عن ١٥ متر لتسهيل سحب الأسلاك أو الكابلات خلالها.
- ط- مراعاة المسافات بين نقاط التثبيت على أن لا تزيد عن ١,٥ متر وأن تكون جميع الأكواع ونقاط السحب و الاتصال ظاهرة وسهل الوصول إليها من قبل فرق الصيانة.
- ظ- ألا يقل القطر الداخلي للمواسير عن ٢٥ مم، واستخدام المواسير المعدنية المغلفة Hot dip galvanized عالية التحمل ومن أجود الأنواع لتمديدات الخارجية، ومواسير من نوع EMT للتركيبات والتمديدات الظاهرة فوق الأسقف المستعارة وأسفل البلاطة الخرسانية. واستخدام مواسير من نوع VERY HEAVY DUTY PVC أو SCH 40 PVC للتمديدات داخل البلاطة الخرسانية أو الجدران المبنية.
- ع- يحظر تحميل مواسير التمديدات الكهربائية بأي أحمال دائمة أو مؤقتة.
- غ- لا يسمح بوجود وصلات بكابلات الجهد المنخفض طالما المصنع يوجد لديه الأطوال الكافية.
- ف- يجب ترقيم جميع أطراف الكابلات والأسلاك داخل اللوحات وعلب التوصيل واللوحات الفرعية ومجاري الأسلاك. طريقة الترقيم يجب أن توضح رقم الدائرة ومقاس الكابل طبقاً للجدول اللوحات والمخططات.
- ق- يجب توفير وحدات الإنارة للمشروع وفقاً لأجود المقاييس التجارية وعلى أن تكون مصنعة طبقاً لجدول وحدات الإضاءة ومتوافقة مع متطلبات الهيئة.
- ك- يجب ترك المسافات التالية للفصل بين المواسير الكهربائية ومواسير الخدمات الأخرى:
١. ٥٠٠ مم لتمديدات المواسير الموازية لمواسير تمديدات شبكة إنذار الحريق، و ٥٠ مم في حالة التقاطع.
  ٢. ٥٠٠ مم لتمديدات المواسير الموازية لمواسير تمديدات شبكة النداء العام، و ٥٠ مم في حالة التقاطع.
  ٣. ٣٠٠ مم لتمديدات المواسير الموازية لمواسير تمديدات البخار والماء الساخن، و ١٥٠ مم في حالة التقاطع.



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |  |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--|
| ٤. ١٥٠ مم لتمديدات المواسير المتقاطعة مع مواسير تمديدات البخار والماء الساخن.                                                                                                                                                                                                                                                                            |  |
| ل- الاختبارات: قبل بدء التركيبات الكهربائية ينبغي على المقاول أن يتحرى من صحة الفولتية، الأطوار واستهلاك التيار لكافة معدات الاستخدام التي ينبغي توصيلها، يجب أن تكون كافة أسلاك الدوائر الفرعية و الفولتية وقواطع الدوائر كافية في كل حالة.                                                                                                             |  |
| م- يتم بمعرفة المقاول وعلى نفقته بدون أي زيادة على أسعار العقد إصلاح أية عيوب أو نقائص تكتشف كنتيجة لتلك الاختبارات والتشغيل ، ويتم التأكد من أن كافة المعدات والأجهزة تعمل طبقا للمتطلبات الواردة في مستندات العقد ، وتجرى الاختبارات بحضور المهندس المشرف ، ويقوم المقاول بتوفير الطاقة الكهربائية ، والأدوات والعمال اللازمين لأداء مختلف الاختبارات. |  |
| ن- اختبارات استمرارية التأريض تتم بين كل بند من بنود المعدات والنظام الأرضي الأساسي الموافق له ، وعلى النظام الأرضي الأساس لقضبان التأريض                                                                                                                                                                                                                |  |
| هـ- يجب أن يتحمل تيار الدائرة القصوى الذي يحصل في الدائرة الكهربائية ولفترة كافية لحماية الدائرة حتى تقطع الدائرة                                                                                                                                                                                                                                        |  |
| و- يجب أن يؤمن مقاومة أرضية منخفضة بحيث تمنع حدوث جهود خطرة قد تحصل بين الجسم المعدني للمعدات أو السلك الحيادي وبين الأرض.                                                                                                                                                                                                                               |  |
| ي- أسلاك المباني : من النحاس غير المطلي ، بأقصى درجة حرارة تشغيل عادية ٨٥ درجة مئوية ، ٦٠٠ فولت عزل PVC                                                                                                                                                                                                                                                  |  |
| أ- يجب قياس المقاومة من الأرض الناجمة عن عزل كافة الموصلات المعزولة المركبة بالموقع .                                                                                                                                                                                                                                                                    |  |
| ب- اختبار كافة الموصلات المعزولة طاقة ٦٠٠ فولت بإستخدام فولتميتر أو أي جهاز اختبار مماثل ، ويتم قياس مقاومة العزل بين كل موصل والأرض من ناحية وبين كل موصل وغيره من الموصلات الأخرى في نفس الدائرة من ناحية أخرى ، وتكون مقادير المقاومة المقبولة كحد أدنى لا نهائية تقريبا                                                                              |  |
| ت- يجب ان تكون العلب مجلفنة بالغمس على الساخن ، ومن النوع الذي يتقبل المعدة الموصوفة                                                                                                                                                                                                                                                                     |  |
| ث- لا تركيب العلبة ظهر بظهر علبة أخرى في نفس الجدار ، مع تنسيق التقطيع في جدران البناء للحصول على فتحات مضبوطة للعب ، وتستخدم آلة تقطيع دوائر لتقطيع أعمال البناء بغية تركيب التجهيزات الكهربائية                                                                                                                                                        |  |
| ج- يجب أن تكون الإنارة ودائرة الكهرباء الفرعية ولوحات التوزيع مطابقة للكود الموصفات الفنية الكاملة لكل لوحة تشغيل والتي توضح حجم قضبان النقل وحجم ورقم قواطع الدوائر الفرعية وأحمال الدوائر الفرعية وتمديد الأسلاك موجودة في مجلدات العقد الخاصة بالجدول الكهربائية .                                                                                    |  |



## كراسة شروط ومواصفات مزايدة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ح- يجب أن تكون أسلاك النقل من النوع نحاسي عيار ٩٨٪ وأسطح ملامسة مطلية بالفضة مع المتطلبات الإضافية التالية :
- خ- يجب إجراء المعاينة للتأكد من أن مقاومة العزل لتأريض موصلات غير مؤرضة تبلغ بأدنى حد ١٠ مليون أوم .
٢٠. أعمال الاتصالات:
- أ- يجب تجهيز و التشغيل ( Video and Sound Reinforcement System ) لنظام الفيديو و الصوت و العمل يشمل التسليك و الكابلات و المواسير و العلب المعدنية و سراير الكابلات و الدعائم و العلاقات و كافة الملحقات الأخرى اللازمة لإنهاء العمل حسب المخططات المعتمدة.
- ب- يجب تركيب سماعات جانبية (Side Wall Speaker) بقدرة ٢٠٠ وات.
- ت- يجب تركيب سماعات منصة (Stage Monitor Speaker) بقدرة ٢٠٠ وات.
- ث- يجب تركيب جهاز عرض (Visualizer).
- ج- يجب تركيب شاشة عرض بروجكتور مجهزة بموتور للحركة كاملة مع ملحقات التعليق والتحكم.
- ح- يجب تركيب ميكروفون بدون سلك (Wireless Microphone).
- خ- يجب تركيب ميكروفون منصة (Stage/Table Microphone).
- د- يجب تركيب ميكروفون (Lavalier).
٢١. الأعمال الميكانيكية
- بالنسبة للتكييف والتهوية يجب استعمال وحدات تكييف حسب مخططات التهوية والتكييف المعتمدة. ويتم الالتزام بالمواصفات والمقاييس السعودية والعالمية في جميع بنود العقد.
- أ- المضخات و المواتير و اكسسواراتها
- ب- المحابس و المواسير و اكسسواراتها
- ت- الفلاتر ( الرملية و الكربونية و الخيطية القماشية و ال MANIFOLD )
- ث- التقديمات
- ج- يقدم المقاول البيانات التالية إلى الاستشاري في اقرب وقت ممكن وقبل البدء بتركيب أية مواد الرسومات وبيانات المعدات والشركة الصانعة وقائمة بكافة المواد المقرر إدخالها بالعمل مدعمة بالوصف الكافي والكتالوجات والبيانات الأخرى والمعلومات التي تنشرها الشركة الصانعة مع شهادات المطابقة المعتمدة من جهة رسمية وذلك ضمن مستندات المشروع .
- ح- تركيب جميع الأجهزة الميكانيكية بحيث يترك حولها الفراغ المعقول الذي يسهل استعمالها ويعزل كل جهاز صحي موصل مباشرة بشبكة الصرف العازل المائي كمصيدة للروائح (WATER SEAL TRAP)



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- خ- يقوم المقاول بإجراء اختبار تشغيل الأجهزة الميكانيكية فور اكتمال العمل وقبل قبوله وذلك ليبرهن على كفاءة الأداء الوظيفي وكفاءة التشغيل.
- د- تنظف جميع المعدات والصمامات والأجهزة الميكانيكية من الشحوم والقطع المعدنية والوسخ المترسب أثناء التركيبات
- ذ- يقوم المقاول بإصلاح أي انسداد أو تغير في اللون أو أي ضرر يحدث أثناء عملية الإنهاء اللازم للأجهزة .
- ر- تكون للأجهزة و المعدات الميكانيكية مسطحات ناعمة غير منفذة خالية من العيوب وطبقات الأوساخ المختلفة وتكون مطابقة للنوعية والتصميم المذكور في أي من هذه المواصفات وتكون لكل من الأجهزة والمعدات المستخدمة علامة مسبوكة أو مختومة أو مطبوعة بطريقة لا تمحي توضح علامة الصانع أو اسمه ونوع المنتج وذلك إذا طلبت مثل هذه العلامات بالمواصفات القياسية المعتمدة المطبقة . وتكون جميع الأجهزة جديدة ومن الدرجة الممتازة وخالية من الحراشف والصفائح الرقيقة والعيوب الأخرى . كما تكون مقاسات وألوان الأجهزة الصحية طبقا لما هو محدد بمستندات المشروع .
- ز- تجهز المناطق المبتلة ببالوعات أرضية مناسبة لصرف المياه المتجمعة بالأرضيات وتكون ذات حافة علوية (LIFT FLAP OUTLETS)
- س- تركيب الأجهزة الصحية بحيث يسهل الوصول إليها لتنظيفها. تمتد المواسير من الأجهزة إلى أقرب حائط كلما أمكن ذلك عمليا. تركيب قطعة التغذية لكل جهاز صحي بحيث تمنع السريان الخلفي.
- ش- توضع الأجهزة مستوية وتنظيم مناسب بالنسبة للحوائط المجاورة. وتكون جميع الوصلات بين صرف الأجهزة ومواسير الربط في مستوى واحد
- ص- تنفذ اعمال المواسير طبقا للضغط ودرجة الحرارة المحددين كما يجب أن تكون جميع المواسير وقطع التجميع جديدة وتكون جودتها من الدرجة الأولى ومستديرة تماما وذات سماكة منتظمة وخالية من الحراشف والزوائد والعيوب الأخرى. وتوضع على المواسير المستخدمة وقطع تركيبها والمصائد والأجهزة والمعدات علامات مطبوعة أو مصبوبة عليها أو معلمة بطريقة لا تمحي توضع علامة الصانع أو اسمه ووزن المنتج ونوعه ودرجته وذلك عندما تطلب مثل هذه العلامات بالمواصفات القياسية المعتمدة والمطبقة
- ض- مصارف ال PVC المتصلة مع مواسير ال PVC يجب تزويدها بوصلات مهيأة . تزود بالوعات الأرضيات - بالمراحيض وغرف الحمامات وغرف الشاي - بأغطية ذاتية مفصلية صلبة مع مصفاة داخلية .
- ط- تكون مصارف الأرضية ذات نظام صرف مزدوج ومناسبة لدفعها في الأرضيات وتكون المصفاة قابلة للضبط لتلائم سمك الأرضيات المختلفة.



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

- ظ- تصنع المضخات وتختبر طبقاً للمواصفات القياسية المعتمدة من المالك للتركيب الكهربائي  
- انظر التركيبات الكهربائية .
- ع- يجب أن تعمل المضخات بكفاءة في الظروف الجوية السائدة بالمملكة العربية السعودية  
عندما تضخ كميات مختلفة من الحد الأدنى إلى الحد الأقصى التصميمي للتدفق.
- غ- يجب أن تكون دعامات وعلاقات المواسير مناسبة لضمان تثبيت المواسير بشكل محكم في أماكنها مع المحافظة على الميل المطلوب، ومنع الاهتزاز، والسماح بالحركة الناتجة عن الانكماش والتمدد
- ف- يجب تنسيق مواضع العلاقات والدعامات مع وحدات الإضاءة ومسارات الكابلات وأعمال مجاري الهواء ولا تثبت المواسير بأعمال مجاري الهواء أو دعامات مجاري الهواء أو أي مواسير أخرى كما لا يجوز أن تخترق قضبان التعليق أعمال مجاري الهواء.
- ق- يمكن تدعيم المواسير البلاستيك بدعامات مستمرة بدلاً من الدعامات المتقاربة وتكون هذه الدعامات المستمرة من مجرى من الحديد المجلفن وزوايا حديد أو مجرى بسمك ١/٢ بوصة مثبتة بعلاقات. تثبت القوائم الراسية عند منسوب كل دور وبحد أقصى ١٥ قدم بين مراكز التثبيت وبمسافة لا تزيد عن ٨ أقدام من نهاية القائم
- ك- يجب تركيب الجاليتراب أسفل عمود الصرف أو المطر قبل اتصاله بغرفة التفتيش (في حالة اتصاله بغرفة التفتيش) أو المداد المعلق للصرف المشترك ويتكون الجاليتراب من سيفون و مصفاه متحركة ويركب فوق فرشاة الخرسانة بسمك لا يقل عن ٢٥،٠ متر (في حالة تركيبه خارج المبنى).
- ل- ويراعى أن يكون سطح الحلق مرتفع بمقدار ١٥،٠ متر عن سطح الأرضية المجاورة ويكون للسيفون قاطع مائي لا يقل عن ٧،٥ سم وفي حالة تركيب الجاليتراب ليتصل بالمدادات المعلقة للصرف المشترك فيتكون من سيفون من الزهر أو حسب المعتمد ويزود بفتحة تسليك وكذلك فتحة تهوية تتصل بعمود التهوية الذي يمتد إلى أعلى المبنى.
- م- المطابق (MANHOLE): تنشأ المطابق من الخرسانة مع حلوق وغطاءات من الحديد الزهر طبقاً لمستندات المشروع.
- ن- وتكون قنوات القاع ملساء ذات شكل شبه دائري يتناسب مع قطاع ماسورة المجاري الداخلة للغرفة. كما تصنع تغييرات اتجاه السريان بمنحنى مناسب ونصف قطر كبير حسب ما تسمح به غرفة التفتيش. وتصنع التغييرات في قطر وميل القنوات تدريجياً وبشكل مستوي
- هـ- يجب أن تمر مواسير الصرف الأفقية بمسار وانحدار منتظم لا يقل عن ١٪ تجاه نقطة التصريف



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

و- بشرط عدم وجود عوائق إنشائية أو التنسيق أو أي مبنى أو منشأ ترتيبات للحصول على نسبة انحدار ١٪ بالنسبة للمواسير ذات قطر ٤ بوصة أو أكبر يمكن أن يكون نسبة انحدارها (ميلها) لا يقل عن ١٪.

ي- تصميم وتركيب شبكة الصرف بحيث تعطي دوران هواء مناسب بالمواسير بدون خطر التفريغ السيفون (SYPHONAGE) أو سحب الهواء بالامتصاص (ASPIRATION) أو إزالة عوازل مصائد الروائح (TRAP SEAL) في ظروف التشغيل العادية ويكون لشبكة الصرف داخل المباني تركيب صمامات على خطوط التغذية من خزانات الضغط أو الجاذبية بالقرب من مأخذها .  
٢٢. متطلبات التنفيذ

أ- على المستثمر إتباع كافة المتطلبات الموضحة في المواصفات ومجال العمل ومتطلبات التنفيذ القياسية حسب الرسومات المقدمة من الهيئة , وعليه أن يقدم عطاءه الأساسي بناءً على ذلك. كما تتضمن المتطلبات أن يقدم المقاول كافة الرسومات التنفيذية والحسابات التصميمية وأن يتأكد من سلامة التصميم والتنفيذ وأن يقدم للهيئة ما يثبت ذلك.

ب- على المستثمر إعداد جميع مخططات التنفيذ والمخططات التفصيلية اللازمة المطلوبة للأعمال أو التي يأمر بها المهندس وعليه تقديمها للمهندس للحصول على موافقته قبل بدء الأعمال التي تتعلق بها هذه المخططات.



## كراسة شروط ومواصفات مزايادة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

٢٣. مخططات حسب المنفذ (ومتطلبات التشغيل والصيانة):

- أ- على المقاول أن يقدم الهيئة، للحصول على موافقته، كافة مخططات حسب المنفذ (AS-BUILT) المعمارية والمدنية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وأي مخططات أخرى وفقا لأحدث الطرق الهندسية باستخدام برنامج (AUTOCAD) على الحاسب الآلي (آخر إصدار). وعليه بعد الحصول على موافقة المهندس، تقديم لصاحب العمل خمس (٥) نسخ على ورق أبيض مقاس A0 ونسخة واحدة باستخدام أقراص الحاسب الآلي.
- ب- على المقاول أن يقدم مجلدات التشغيل والصيانة وجداول الصيانة الوقائية وقوائم قطع الغيار لجميع الأعمال المدنية والميكانيكية والكهربائية وذلك من خمسة (٥) نسخ على أن يتم إعداده بالاستعانة بالشركات الصانعة للتجهيزات والمعدات وبالتنسيق مع المهندس.

٢٤. الإجراءات الوقائية من الحريق:

- على المقاول توفير وصيانة معدات وخدمات وقاية من الحريق مناسبة وكافية في حالة تشغيل جيدة وعليه الالتزام بكافة التوصيات الخاصة بالوقاية من الحريق التي أعدت من قبل شركة التأمين ضد الحريق المؤمن لديها الأعمال وكذلك الدفاع المدني. ويجب الاحتفاظ بالمناطق الواقعة ضمن حدود الموقع بشكل مرتب ونظيف وأن ينقل من الموقع جميع النفايات القابلة للاحتراق بشكل سريع وقانوني.
٢٥. أثناء تنفيذ الأعمال يلتزم المقاول بإخلاء الموقع من جميع المعوقات التي لا يلزم وجودها كما يلتزم بتخزين أية معدات للبناء أو أية مواد فائضة، وتنظيف الموقع وإخلائه من الركام والمخلفات والأعمال المؤقتة التي لا لزوم لها.

٢٦. اعتماد المواد:

- أ- على المقاول تقديم (٣) ثلاث أصناف من العينات للمواد أو المعدات والمطلوب تقديم عينات لها سواء كانت من خارج المملكة أو داخلها، كما يجب أن يذكر اسم العينة ومصدرها والشركة الصانعة ومواصفاتها الفنية في نموذج يقدم للمهندس.
- ب- تقع على المقاول مسئولية إثبات مطابقة كافة المواد الموردة لجميع المتطلبات المحددة بوثائق العقد، وقد يطلب المالك من المقاول تقديم إثبات بأن مادة ما تطابق تلك المتطلبات مثل التقارير المصدقة لاختبارات سابقة من قبل مختبرات مؤهلة أو تقارير دراسة من قبل خبراء مؤهلين أو غيرها من الإثباتات.
- ت- إذا ما اقترح المقاول استخدام مادة بينما تكون مناسبة للغرض المقصود منه استخدامها لكنها تختلف بأي حال كان عن المتطلبات التفصيلية لوثائق العقد فعليه إشعار المالك



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

كتابة عن طبيعة تلك الاختلافات عند تقديم تلك المادة للاعتماد وعليه طلب موافقة كتابية على الاختلاف عن متطلبات وثائق العقد وأخذ موافقة صاحب العمل.

ث- يتحمل المقاول أي تكاليف إضافية أو أي خسارة أو ضرر من جراء استخدام أي مادة أو طريقة بدلا عن ما هو محدد أصلاً في وثائق العقد بغض النظر عن المصادقة أو قبول مثل ذلك البديل من قبل صاحب العمل مالم يكن ذلك البديل قد تم استخدامه بموجب طلب كتابي من صاحب العمل.

### ٢٧. إدارة العمل:

- أ- على المستثمر جدولة العمل وإنجازه لتحقيق أقل قدر من إعاقة التشغيل العادي والمستمر لشبكات الخدمات. كما أنه عليه تقديم مقترح لإنجاز العمل ويشمل ذلك إنشاء شبكات خدمات جديدة وإعادة تجديد مسارات خطوط الخدمات الحالية والربط النهائي للأعمال الجديدة بالأعمال الحالية.
- ب- يجب التنسيق مع صاحب العمل فيما يتعلق بالأعمال ذات العلاقة بالمباني أو المناطق المشغولة أو طرق دخول السيارات أو الممرات أو غيرها من المرافق المجاورة حيث يمكن أن تمنع هذه الأعمال الدخول إلى هذه الأماكن أو إعاقة أو الحد منه أو بطريقة أخرى التأثير على استخدام المواقع المحيطة لهذه الأماكن.
- ت- يتحمل المستثمر نفقات إصلاح الأضرار التي تحدث للأعمال الحالية إذا كان السبب فيها هو عمليات المقاول بموجب هذا العقد.
- ث- يجب الإسراع إلى أقصى حد لإنجاز أعمال حفر الخنادق وغيرها من الأعمال خارج حدود موقع الإنشاء كما يجب إنجاز تلك الأعمال بأقل قدر من الإزعاج وسرعة إعادة الممرات والمناطق المرصوفة أو المشجرة إلى حالتها الأصلية.
- ج- يقوم صاحب العمل بتحديد طرق الدخول والحدود التي يتوجب على المستثمر أن يقوم ضمنها بمراقبة حركة العاملين. ويتم الدخول إلى الموقع بشكل عام من خلال الطرق والمناطق الحالية والتي يتوجب على المستثمر صيانتها وإعادةتها إلى حالتها الأصلية. كما يجب على المستثمر إنشاء الطرق المؤقتة وتوابعها كما هو مطلوب مع المحافظة عليها في حالة يمكن معها استخدامها بشكل جيد وعليه عند انتهاء الحاجة إليها إزالة الإنشاءات المؤقتة وإعادة تلك المناطق إلى حالتها الأصلية.

### ٢٨. لوحة تعريف المشروع:

- أ- توفير لوحة تعريفية للمشروع مقاومة للعوامل الجوية مقاس (٣ متر x ٤ متر) على الأقل حسب متطلبات الهيئة على أن يتم كتابة البيانات على اللوحة بصورة واضحة و



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

مقروءة عن بعد طبقا لتصميم الهيئة وحسب الألوان التي يختارها وتوضع في مكان بارز في موقع المشروع ويكتب بها المعلومات التالية:

١. اسم المشروع وموقعه كما هو في العقد.
٢. اسم المستثمر المتعاقد معه على التنفيذ.
٣. تاريخ إبلاغ المستثمر بترسية المشروع.
٤. تاريخ توقيع العقد.
٥. تاريخ تسليم الموقع (بداية التنفيذ).
٦. التاريخ المقرر لانتهاء المشروع وتسليمه ابتدائياً.
٧. اسم الاستشاري المشرف على تنفيذ المشروع.
٨. توضع لوحة تعريف المشروع بالموقع وبالمكان الذي تحدده الهيئة.
٩. غير مسموح للمقاول بعرض أي لوحات أخرى.

٢٩. مكاتب وتجهيزات الموقع:

على المقاول أن يوفر لمثل المالك المكاتب والتجهيزات المستقلة في موقع المشروع وكذلك كافة التجهيزات المؤقتة اللازمة للمشروع.



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

الملاحق



## ملحق رقم (١) نموذج تقديم عطاء

سلمه الله

سعادة الرئيس التنفيذي لهيئة تطوير منطقة حائل

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته،

إشارة الى اعلانكم المنشور ببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" بتاريخ / / ١٤ المتضمن رغبتكم في تطوير وانشاء مجمع تعليمي بمدينة حائل بمخطط ارض الهيئة والذي تبلغ مساحتها ١٤,٠٤٢,٩٢ متر مربع. وفقاً للمخطط رقم (٢٧٧٢) وبموجب صك رقم (٩٤٢١٠٥٠٠٥٩٣٧) بتاريخ ١٤٣٦/١٠/١١ هـ الموافق ٢٠١٥/٠٥/١٦ م، في حي غربي الوسيطاء بمدينة حائل، المملكة العربية السعودية. وذلك حسب الملحق رقم (٦).

وحيث تم شراؤنا لكراسة الشروط ومواصفات المزايدة بموجب الايصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات العامة والفنية بهذه المزايدة العكسية، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

عليه، نتقدم لسعادتكم بعرضنا للمزايدة المشار إليها أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ريال سعودي ،

ومدة قدرها ) سنة (

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي لا تقل قيمته عن (٥٪) من اجرة كل سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

|                   |         |
|-------------------|---------|
| أسم الشركة        |         |
| رقم السجل التجاري |         |
| صادرة من          | بتاريخ: |
| نوع النشاط        |         |
| بيانات التواصل    | هاتف    |
|                   | فاكس    |
|                   | جوال    |
| ص. ب              | الرمز   |

التاريخ:

التوقيع:

الاسم:

الختم الرسمي:





## ملحق رقم (٢) وصف العقار/ مجموعة العقارات

البند الأول: تفاصيل عقار/ مجموعة عقارات محل الاتفاقية

حيث إن الطرف الاول هو المالك المفوض لقطعة الأرض رقم (٢ / ٧٨ / ٠١) البالغ مساحتها (١٤,٠٤٢,٩٢) وفقاً للمخطط رقم (٢٧٧٢) وبموجب صك رقم (٩٤٢١٠٥٠٠٥٩٣٧) بتاريخ ١٤٣٦/١٠/١١ الموافق ٢٠١٥/٠٥/١٦ م، في حي غربي الوسيطاء بمدينة حائل، المملكة العربية السعودية. وذلك حسب الملحق رقم (٦).

البند الثاني: وصف عقار/ مجموعة عقارات محل الاتفاقية:

بناء وتطوير مجمع تعليمي أهلي للتعليم العام للمراحل (التمهيدي، الابتدائي، المتوسط، الثانوي) متوافق مع مواصفات وتصاميم المُشغل والطرف الأول.

وإشهاداً على ما تقدم، قام الطرف الثاني بتوقيع هذا الملحق في التاريخ المبين أدناه

|                   |         |
|-------------------|---------|
| أسم الشركة        |         |
| رقم السجل التجاري |         |
| صادرة من          | بتاريخ: |
| نوع النشاط        |         |
| بيانات التواصل    | هاتف    |
|                   | فاكس    |
|                   | جوال    |
| ص. ب              | الرمز   |

التاريخ:

التوقيع:

الاسم:

الختم الرسمي:





## ملحق رقم (٣) الشروط والالتزامات الخاصة المتعلقة بالعقار/ مجموعة عقارات

البند الأول: يلتزم الطرف الثاني بما يلي:

- ١- توقيع عقد ايجار طويل الأمد مع الطرف الاول بحسب ما تقتضيه منصة فرص او ما يقوم مقامها نظامياً.
- ٢- يتم سداد مبلغ الايجار السنوي دفعة واحدة.
- ٣- مراجعة واعتماد التصميم والمواصفات المعمارية بشكل شهري وإبداء الملاحظات خلال (٧) أيام من عرضها من قبل الطرف الاول. كما يلتزم الطرف الثاني بالمراجعة الفنية المفصلة واعتماد المستندات والمخططات والمواصفات للتصميم في مرحلتي التصميم الأولي (Concept design) والتصميم النهائي (IFC)، وحيثما يراه الطرف الثاني مناسباً وذلك خلال (١٤) يوم من تاريخ تسلم المخططات. وفي حال انتهاء المدة الزمنية أعلاه ولم يبدِ الطرف الثاني أي ملاحظات تعتبر المستندات والمخططات والتصاميم معتمدة وموافق عليها من قبله بشكل ضمني.
- ٤- الالتزام الكامل بمدة الإيجار للعقار و/أو مجموعة العقارات، بحيث لا يحق له إنهاء هذه الاتفاقية طوعاً ومدة عقد الإيجار إلا بعد موافقة الهيئة والاتفاق بين الطرفين بشكل ودي.
- ٥- يلتزم الطرف الثاني بدفع مستحقات الإيجار وفق الآلية المحددة من خلال المنصات الرسمية أو أي نظام آخر يحل محلها، لحساب الطرف الاول على عدد دفع يتم الاتفاق عليها بين الطرفين عند توقيع العقد.
- ٦- في حال فشل الطرف الثاني في استخراج التراخيص اللازمة لتطوير العقار/ مجموعة العقارات بما يمنع المستفيد كالمشغل من الحصول على التراخيص التعليمية اللازمة ليتمكن من التشغيل، ولم يقوم الطرف الثاني بتصحيح الخلل خلال (٩٠) تسعين يومًا من تاريخ إبلاغه كتابة بذلك؛ يحق للطرف الأول إنهاء الاتفاق مباشرة دون الرجوع للطرف الثاني ودون تحمل أي تكاليف مالية مترتبة على ذلك؛ كما يحق للطرف الأول مطالبة الطرف الثاني بأي أضرار ناتجة عن ذلك.
- ٧- يلتزم الطرف الثاني بالتعامل مع المصمم المعماري المعتمد من قبل الطرف الأول، وذلك للإشراف على أعمال التصميم والتنفيذ خلال مدة المشروع، وعلى تكلفة الطرف الثاني، كما يلتزم الطرف الاول بالمتابعة مع المصمم المعماري والحصول على الاعتمادات من قبل الجهات المختصة، على ألا يتحمل الطرف الاول أي خطأ أو إهمال أو تأخير يتسبب فيه المصمم المعماري، وتعتبر مدة أي تأخير ناتج عن المصمم المعماري المعتمد خارجة عن المدة الزمنية المتفق عليها.





## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

وإشهادًا على ما تقدم، قام الطرف الثاني بتوقيع هذا الملحق في التاريخ المبين أدناه

|  |         |                   |
|--|---------|-------------------|
|  |         | أسم الشركة        |
|  |         | رقم السجل التجاري |
|  | بتاريخ: | صادرة من          |
|  |         | نوع النشاط        |
|  | هاتف    | بيانات التواصل    |
|  | فاكس    |                   |
|  | جوال    |                   |
|  | الرمز   | ص. ب              |

التاريخ:

التوقيع:

الاسم:

الختم الرسمي:



## ملحق رقم (٤) قائمة تصنيف المسؤوليات

| Scope Allocation Matrix - Riyadh School Group                                                                    |                                       |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Number                                                                                                           | Type                                  | RSG                                                              | DEVELOPER                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1.0                                                                                                              | Civil Works                           |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| All Civil works as per the IFC drawings are the developers scope unless mentioned otherwise in this document.    |                                       |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.01                                                                                                             | Excavation                            | X                                                                | Any excavation or backfilling .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 1.02                                                                                                             | Steel Structure                       | X                                                                | Any steel structure or any steel fixing.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 1.03                                                                                                             | Concrete Works                        | X                                                                | Any cast on place or pre cast concrete.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |
| 1.04                                                                                                             | Facades works                         | X                                                                | External facade works including all the steel structures, electrical, lighting, etc. as shown in the drawings                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 1.05                                                                                                             | Waterproofing                         | X                                                                | All waterproofing                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 1.06                                                                                                             | Sustainability requirments            | X                                                                | Complete all the requirements of the minimum Leed certificate (Silver)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.0                                                                                                              | Finishes Works                        |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| All finishes works as per the IFC drawings are the developers scope unless mentioned otherwise in this document. |                                       |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 2.01                                                                                                             | Floors                                | X                                                                | Any floor finishes for examples like, wooden, carpets, tiles, vinyl, etc...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
| 2.02                                                                                                             | Ceilings                              | X                                                                | Any ceiling finishes for examples like, metallic, Gypsum board, wooden, paints, etc...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.03                                                                                                             | Walls                                 | X                                                                | Any walls finishes for examples like, metallic, Gypsum board, wooden, paints, etc...                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.04                                                                                                             | Car Parking                           | X                                                                | Car parking floor and ceiling finishes, floor marking, curbstone, gate barriers, corner guards, and roller shutters                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 2.05                                                                                                             | Windows, curtain walls, and skylights | X                                                                | All the external and internal windows with their accessories like frames and so on, curtain walls, Skylights with their all structure and necessary works.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.06                                                                                                             | Fence/Wall Boundry                    | X                                                                | All the fences and wall boundaries, including the finishes, branding, lighting connections, and fixtures                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 2.07                                                                                                             | Mirrors                               | X                                                                | All the wall-mounted mirrors and accessories, regardless of the fixing methodology .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 2.08                                                                                                             | Blinds                                | X                                                                | All the windowes blinds with its accessories.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 2.09                                                                                                             | Analog/Digital Wall Clock             | X                                                                | All the digital/Analog wall clocks in all rooms including all connections to the school IT system                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 2.10                                                                                                             | Internal planters                     | X                                                                | All fixed internal planters with their necessary soil planting and irrigation.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 2.11                                                                                                             | Acoustic materials                    | X                                                                | All acoustic materials across the different rooms and corridors to serve the purpose of each space                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 2.12                                                                                                             | Signage                               | X                                                                | All signage works internally and externally, including but not limited to fire fighting signages, wayfinding, school signages, doors signage, all signages on the building or fence, etc., including the lighting connections and fixtures                                                                                                                                                                                                                                             |
| 2.13                                                                                                             | Doors/Gates                           | X                                                                | All types of doors/gates and foldable partitions, including all necessary accessories (locks, ironmongery, mortise lock parts etc...).                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 2.14                                                                                                             | Handrail (Balustrades)                | X                                                                | All handrails, including but not limited to steel works, wooden works, painting, lighting connections, and fixtures.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.0                                                                                                              | MEP Works                             |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| All MEP works as per the IFC drawings are the developers scope unless mentioned otherwise in this document.      |                                       |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 3.01                                                                                                             | Mechanical System                     | X                                                                | All connections, provisions, and the final fix etc..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 3.02                                                                                                             | Electrical System                     | X                                                                | All connections, provisions, supply full system (panels, sockets, earthing, lightning, lamps ..etc.), and the final fix.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 3.03                                                                                                             | HVAC System                           | X                                                                | All connections, provisions, and supply (including the full HVAC components system, etc.), as well as the ventilation system, shall ensure proper airflow across different rooms, areas, and facilities, serving the intended purpose of each space .                                                                                                                                                                                                                                  |
| 3.04                                                                                                             | Plumbing System                       | X                                                                | All connections, provisions, and final fix etc..                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
| 3.05                                                                                                             | Pool Equipment's                      | X                                                                | (Full system of Pumps, Drains, Filter, lights, Plant, heated and cool, water proof etc...)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                             |
| 3.06                                                                                                             | Fire, Life and Safety System          | X                                                                | All connections, provisions, supply full system (Pumps, alarm, sprinklers, pipes ..etc.), final fix and getting the occupational certificate .                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 3.07                                                                                                             | Irrigation System                     | X                                                                | All connections, provisions, supply full system and final fix.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.0                                                                                                              | IT                                    |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| All IT works as per the IFC drawings are the developers scope unless mentioned otherwise in this document.       |                                       |                                                                  |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                        |
| 4.01                                                                                                             | CCTV                                  | X                                                                | CCTV, including servers and NVR for storage and necessary components.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.02                                                                                                             | Printers                              | Will be purchased by RSG.                                        | All provision will be under developer scope.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.03                                                                                                             | WIFI - Internet                       | Internet services (including router) and servers will be by RSG. | The entire network must be comprehensively designed and documented, including High-Level Design (HLD), Low-Level Design (LLD), and a Wi-Fi heat map. This includes, but not limited to, all hardware (firewalls, switches, access points, etc.), software (covering configuration, implementation, and licensing), structured cabling, and necessary provisions. The solution must also support performance monitoring and management tools, if required, to ensure optimal operation. |
| 4.04                                                                                                             | Telephone System                      | Telephone is to be purchased by RSG.                             | Developer to ensure that system consists of elements such as telephones, switches, conduits, routers, and servers that connect multiple units all around the facility (number and location is as per RSG Facility Department).                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 4.05                                                                                                             | Doorbell                              | X                                                                | Audio-visual systems and ring alarm systems.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.06                                                                                                             | Electronic Clock                      | X                                                                | Audio-visual systems and ring alarm systems.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.07                                                                                                             | ICT for teacher computers             | X                                                                | Electronic Clock, connected with the school system.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 4.08                                                                                                             | Screens                               | Will be purchased by RSG.                                        | MEP Provision will be under developer scope.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.09                                                                                                             | Computers                             | Will be purchased by RSG.                                        | MEP Provision will be under developer scope.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.10                                                                                                             | ID Cards                              | X                                                                | Number and Location must be as per RSG Facility Requirements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                          |
| 4.11                                                                                                             | Access Control System                 | X                                                                | Access control doors.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  |
| 4.12                                                                                                             | PA System                             | X                                                                | Audio-visual systems and ring alarm systems.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| 4.13                                                                                                             | ICT Requires                          | X                                                                | ICT comprises all of the technological tools and resources that we use to communicate, create, disseminate, store, and manage information on computers and in the cloud. With all provision from 1st, 2ed and 3ed fix.                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 4.14                                                                                                             | Ethernet telecom cables installation  | X                                                                | All around the facility and as per RSG requirements.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                   |
| 4.15                                                                                                             | GSM ( Signal Enhancer )               | X                                                                | The entire GSM signal enhancer system, including all the hardware and software. With all provisions from the 1st, 2nd, and 3rd fix.                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |



## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

|                                                                                                                         |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| All External and land scape works are within the developer scope unless mentioned in the landscape section below.       |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                           |
| 5.01                                                                                                                    | Utilities Tie-in With Authorities (Sewage, Water & Electricity ...etc.)                      | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.02                                                                                                                    | Playgrounds                                                                                  | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.03                                                                                                                    | Football and MUGA pitches                                                                    | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.04                                                                                                                    | Shades                                                                                       | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.05                                                                                                                    | Agriculture                                                                                  | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.06                                                                                                                    | Pathways and Outdoor Activities                                                              | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 5.07                                                                                                                    | Garbage Bins                                                                                 | Small bins                                                                                                                                                                                                                                |
| 6.0                                                                                                                     | Rooms Contents                                                                               | Big trash containers                                                                                                                                                                                                                      |
| All rooms contents as per the IFC drawings are within the developers scope unless mentioned otherwise in this document. |                                                                                              |                                                                                                                                                                                                                                           |
| 6.01                                                                                                                    | Classrooms                                                                                   | Students' chairs, desks, Whiteboard, Smartboard, Wall fixed pinboards, all educational items, teacher's desk, and chair                                                                                                                   |
| 6.02                                                                                                                    | Majilis and Tea Preparation                                                                  | Sofas, Lounge Chair, Side Table, coffe Table, Credenza, Floor lamp, LED Screen                                                                                                                                                            |
| 6.03                                                                                                                    | Board meeting room                                                                           | Wall Mounted LED Screen, Integrated Under-counter Fridge, Videoconference equipment, Credenza.                                                                                                                                            |
| 6.04                                                                                                                    | Admin areas (Academic, non-academic Offices and meeting rooms)                               | Chairs, Tables, Filing Cabinets, Cupboard, Desktop, Sofa, and small Meeting Tables                                                                                                                                                        |
| 6.05                                                                                                                    | Blended Learning Area                                                                        | Chairs, Group seating, side table / Labtop, Work booth group, LED Screen                                                                                                                                                                  |
| 6.06                                                                                                                    | Staff Base                                                                                   | Tables, a coffee machine, fridge, and a microwave. As well as a printer/copier/scanner, storage for paper stock and adequate layout space for organizing the copy/prints.                                                                 |
| 6.07                                                                                                                    | Esports Laboratory and class room of future                                                  | Gaming Chair, Gaming desks, Teacher task Chair, Teacher task desk, Under desk Mobile Pedestal,                                                                                                                                            |
| 6.08                                                                                                                    | Entrepreneur & Leadership Laboratory                                                         | Lab stool, 3D Printer, Upholstered Stool, Teacher task chair, Mobile desk, Laptop table, PC, Work booth group, Computer lab chair, Upholstered bench, Group seating, Side table / Laptop, Vac former on trolley, Mobile Screen Smartboard |
| 6.09                                                                                                                    | Health Clinic & First Aid Room                                                               | (Desk, chairs, foldable clinic curtain, Storage Cabinets, Motion Electric Medical Bed First Aid Cabinet, Medical Fridge, Mobile Medical Storage Table .... Etc.).                                                                         |
| 6.10                                                                                                                    | Music room, Black box, Drama practice room, and Music recording studio                       | All movable furniture like chairs, tables, musical instruments, movable cabinets, movable stage performance, Smartboard, etc.                                                                                                             |
| 6.11                                                                                                                    | Dining hall, Grab & Go, Servery area                                                         | Movable dining tables and chairs.                                                                                                                                                                                                         |
| 6.12                                                                                                                    | Fitness Suite and store                                                                      | fitness training rope, coated dumbbells, tier dumbbell rack, rogue flat utility bench, treadmill, fitness air bike, fitness stair climber, indoor rower with floor stand, training mat, etc.                                              |
| 6.13                                                                                                                    | Multipurpose & Dance Studio                                                                  | Yoga matt, Dojo matt, Mobile training barre - adjustable height                                                                                                                                                                           |
| 6.14                                                                                                                    | Fashion, Craft & Art Studio include the Kiln and store                                       | Worktop, stools, shelves Smartboard                                                                                                                                                                                                       |
| 6.15                                                                                                                    | Culinary arts classroom and prep room                                                        | Fridge, Freezer, Microwaves, Oven, Stove, Smartboard.                                                                                                                                                                                     |
| 6.16                                                                                                                    | Libraries                                                                                    | Book Trolley - Double Sided, Library Books, Book racks/Shelves/Cupboard, Chairs, Tables, Smartboard                                                                                                                                       |
| 6.17                                                                                                                    | Parents Café and Café Servery                                                                | Parents' tables and chairs, Coffee machine, tools, and equipment                                                                                                                                                                          |
| 6.18                                                                                                                    | Reception areas/Foyer (All area)                                                             | Chairs, Coffee tables, Telephone, Computers                                                                                                                                                                                               |
| 6.19                                                                                                                    | Prayer Room / Multi-purpose Religious Studies                                                | All movable Chairs, Tables, and Cabinets                                                                                                                                                                                                  |
| 6.20                                                                                                                    | Security Rooms                                                                               | All movable Chairs, Tables and Cabinets                                                                                                                                                                                                   |
| 6.21                                                                                                                    | Security Equipment Room                                                                      | All movable Chairs, Tables and Cabinets                                                                                                                                                                                                   |
| 6.22                                                                                                                    | Security Room at Gate                                                                        | All movable Chairs, Tables and Cabinets                                                                                                                                                                                                   |
| 6.23                                                                                                                    | FM, Janitorial, Catering Office                                                              | All movable Chairs, Tables and Cabinets                                                                                                                                                                                                   |
| 6.24                                                                                                                    | FLAMIBLES CABINET                                                                            | Will be purshased by RSG.                                                                                                                                                                                                                 |
| 6.25                                                                                                                    | Science Laboratories and Science Technician Base & Store                                     | All movable Stools, laboratories' educational tools, trollies, and Smartboard                                                                                                                                                             |
| 6.26                                                                                                                    | Graphics, Communications & Design Technology                                                 | Stools, 3D printer, tool cupboard, profile cutter, strip heater, movable cabinet, mobile bench for fretsaw, fretsaw, drill, band facer, mobile bench for band facer and drill, Mayku vacuum former, smartboard.                           |
| 6.27                                                                                                                    | Computing & Language Laboratory                                                              | All movable Chairs, Tables, Cabinets, and computers                                                                                                                                                                                       |
| 6.28                                                                                                                    | Auditorium                                                                                   | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.29                                                                                                                    | Swimming Pool, showers, and wet changing area                                                | Semi Portable ADA Standard Lift, Float Lines Roller, Pool Lane divider, Foldable depth reducing platform, Flotation Devices, movable Benches.                                                                                             |
| 6.30                                                                                                                    | Sport Hall, dry changing rooms, and sport equ.stores                                         | Flex roll mat, volleyball posts with nets, portable aluminium goals, Spalding Platinum basketball, portable tennis posts, folding balance beam, simple training horizontal bars, adjustable and compact                                   |
| 6.31                                                                                                                    | Kitchens, Kitchenettes, and Washing rooms                                                    | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.32                                                                                                                    | Corridors                                                                                    | X                                                                                                                                                                                                                                         |
| 6.33                                                                                                                    | Back-of-house areas, staff changing, Furniture Store & Repair, stores, and Good & Deliveries | Any losse items to be provided by RSG.                                                                                                                                                                                                    |
| 6.34                                                                                                                    | Toilets                                                                                      | X                                                                                                                                                                                                                                         |



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

وإشهاداً على ما تقدم، قام الطرف الثاني بتوقيع هذا الملحق في التاريخ المبين أدناه

|  |         |                |                   |
|--|---------|----------------|-------------------|
|  |         |                | أسم الشركة        |
|  |         |                | رقم السجل التجاري |
|  | بتاريخ: |                | صادرة من          |
|  |         |                | نوع النشاط        |
|  | هاتف    | بيانات التواصل |                   |
|  | فاكس    |                |                   |
|  | جوال    |                |                   |
|  | الرمز   |                | ص. ب              |

التاريخ:

التوقيع:

الاسم:

الختم الرسمي:

**البند الأول: نسخ من صكوك والتفويضات للعقار أو العقارات محل الاتفاقية**





## كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية



الرقم: 942105005937  
التاريخ: 2015/07/27  
1436/10/11

### وثيقة تملك عقار





**البيانات الأساسية**

|                       |              |                           |              |
|-----------------------|--------------|---------------------------|--------------|
| رقم الوثيقة           | 942105005937 | تاريخ الوثيقة             | 1436/10/11   |
| القيود                | لا يوجد قيود | الحالة                    | فعال         |
| تاريخ الوثيقة السابقة | 1435/6/17    | المساحة (م <sup>2</sup> ) | 14,042.92    |
| نوع المسكنة           | فرض          | رقم الوثيقة السابقة       | 642105001879 |

**الملاك**

|            |            |       |                                 |             |       |
|------------|------------|-------|---------------------------------|-------------|-------|
| رقم الهوية | 7001452437 | الاسم | الهيئة العليا لتطوير منطقة حائل | نسبة التملك | % 100 |
|------------|------------|-------|---------------------------------|-------------|-------|

**العقار**

|                     |             |              |                     |                                |               |               |         |
|---------------------|-------------|--------------|---------------------|--------------------------------|---------------|---------------|---------|
| رقم الهوية العقارية | لا يوجد     | نوع العقار   | مدرسة ابتدائية بنات | مساحة العقار (م <sup>2</sup> ) | 14,042.92     | نوع الاستخدام | لا يوجد |
| الموقع              |             | نموذج العقار |                     |                                |               |               |         |
| لا يوجد             |             | لا يوجد      |                     |                                |               |               |         |
| رقم القطعة          | 01 / 78 / 2 | رقم المخطط   | 2772                | الحي                           | غربي الوسيطاء | المدينة       | حائل    |

|        |       |                      |                         |
|--------|-------|----------------------|-------------------------|
| الحد   | النوع | وصف الحد             | الطول (م <sup>2</sup> ) |
| شمالاً | شارع  | عرض 20 متر           | 66.95                   |
| جنوباً | شارع  | عرض 15 متر وممر مشاة | 165.49                  |
| شرقاً  | شارع  | عرض 15 متر           | 104.81                  |
| غرباً  | شارع  | عرض 15 متر           | 65.56                   |

صدرت هذه الوثيقة من منصة الوزارة العقارية ويمكن التحقق من صحة هذه الوثيقة عبر خدمات وزارة العدل

الصفحة 1 من 1



كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## ملحق رقم (٦) الشرط الجزائي

| الشرط الجزائي                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| يتحمل الطرف الثاني أي تأخير في تنفيذ المشروع والجدول الزمني المعتمد لتطوير المشروع، يحدث بسببه وتفرض عليه غرامة تأخير كشرط جزائي متفق عليه بين الطرفين غير خاضع لتقدير القضاء مالم يتفق الطرفان على خلاف ذلك، وذلك وفق الحالات التالية:                                                                                                                                                               |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |
| ١                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | نسبة (٣٪) شهرياً من إجمالي قيمة التطوير (غير شامل قيمة الأرض) في حال لم يتم تسليم المشروع كلياً أو جزئياً ولم يتمكن المشغل من البدء بالعملية التعليمية للعقار كلياً أو جزئياً، وتطبق شهرياً ابتداءً من التاريخ المحدد للتسليم النهائي وفقاً للجدول الزمني المعتمد حتى مدة (٦٠) يوم .                                      |
| ٢                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | نسبة (٦٪) شهرياً من إجمالي قيمة تطوير المشروع (غير شامل قيمة الأرض) في حال تجاوزت مدة التأخير (٦٠) يوماً من التاريخ المحدد للتسليم النهائي كما هو وارد في الجدول الزمني المعتمد، وفي حال لم تتمكن الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه من الاستلام الجزئي للمشروع والبدء بالعملية التعليمية جزئياً مع بداية العام الدراسي. |
| ٣                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                     | نسبة (١١٪) شهرياً من قيمة تطوير المشروع (غير شامل قيمة الأرض) إذا تجاوزت مدة التأخير (١٨٠) يوماً من التاريخ المحدد للتسليم النهائي وفقاً للجدول الزمني المعتمد، وفي حال لم تتمكن الهيئة أو من تفوضه أو من تتعاقد معه من الاستلام الجزئي للمشروع والبدء بالعملية التعليمية جزئياً مع بداية العام الدراسي.                  |
| بالإضافة إلى ذلك، يتحمل الطرف الثاني غرامة شهرية بنسبة (٣٪) من إجمالي قيمة التطوير (غير شامل قيمة الأرض) في حال الإخلال بمتطلبات الجودة والسلامة المحددة في الاتفاقية والملاحق ذات الصلة أثناء سير الأعمال. يتم فرض هذه الغرامة بناءً على تقارير الفحص الدورية الصادرة عن الهيئة أو ممثليها أو من تفوضه أو من تتعاقد معه، على أن يتم منح المستثمر مهلة (٣٠) يوماً لمعالجة المخالفات قبل تطبيق الغرام. |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

وإشهاداً على ما تقدم، قام الطرف الثاني بتوقيع هذا الملحق في التاريخ المبين أدناه

|  |         |                   |
|--|---------|-------------------|
|  |         | أسم الشركة        |
|  |         | رقم السجل التجاري |
|  | بتاريخ: | صادرة من          |
|  |         | نوع النشاط        |
|  | هاتف    | بيانات التواصل    |
|  | فاكس    |                   |
|  | جوال    |                   |
|  | الرمز   | ص. ب              |

التاريخ:

التوقيع:

الاسم:

الختم الرسمي:



كراسة شروط ومواصفات مزايده عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

## ملحق رقم (٧) إيقاف العمل

لا يعتبر أي طرف مقصراً أو مخالفاً لأحكام هذه الاتفاقية إذا لم يستطع تنفيذ التزاماته بموجبها بسبب حدث القوة القاهرة ("حدث القوة القاهرة"). ويقصد به جميع الظروف الخارجة عن الإرادة المعقولة لأي طرف والتي تؤثر على تنفيذ التزاماته بموجب هذه الاتفاقية أو عقد الإيجار، بما في ذلك الظروف الجوية القاسية، الأوبئة، الحرائق الشديدة، العواصف، الفيضانات، البرق، الزلازل، الانفجارات، الأعمال العدائية، الإرهاب، الحروب، العمليات العسكرية، التمرد، أعمال التخريب، العصيان المدني، النزاعات العمالية، أحداث القضاء والقدر، أو أي إجراء صادر عن هيئة حكومية سواء كانت محلية أو بلدية أو أي وكالة ذات علاقة. وللتوضيح، فإن القوة القاهرة لا تشمل أي ظرف متعلق بعدم قدرة أي من الطرفين على الوفاء بالتزاماته نتيجة لنقص الأموال أو الإعسار المالي. يجب على الطرف الذي يدعي وقوع القوة القاهرة إخطار الطرف الآخر خطياً خلال (١٥) يوماً من تاريخ علمه بوقوع الحدث، واتخاذ جميع التدابير المعقولة لتخفيف الآثار الواقعة على الطرف الآخر. يحق للطرف الأول فسخ الاتفاقية وإخلاء العقار فوراً إذا استمر حدث القوة القاهرة لمدة تزيد عن (١٨٠) يوماً من تاريخ الإشعار. وفي حال زوال القوة القاهرة، يلتزم الطرف الثاني باتخاذ جميع الإجراءات اللازمة لإعادة المشروع إلى حالته التشغيلية وفق الجدول الزمني المتفق عليه، دون تحميل الطرف الأول أي تكاليف إضافية. وفي حال ثبوت عدم صحة ادعاء القوة القاهرة من قبل الطرف الثاني، يحق للطرف الأول اتخاذ الإجراءات القانونية المناسبة، بما في ذلك تطبيق الجزاءات المالية المحددة في الاتفاقية.



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية

وإشهاداً على ما تقدم، قام الطرف الثاني بتوقيع هذا الملحق في التاريخ المبين أدناه

|  |         |                   |
|--|---------|-------------------|
|  |         | أسم الشركة        |
|  |         | رقم السجل التجاري |
|  | بتاريخ: | صادرة من          |
|  |         | نوع النشاط        |
|  | هاتف    | بيانات التواصل    |
|  | فاكس    |                   |
|  | جوال    |                   |
|  | الرمز   | ص. ب              |

التاريخ:

التوقيع:

الاسم:

الختم الرسمي:



## كراسة شروط ومواصفات مزايمة عامة لمشروع انشاء مجمع مدارس أهلية



هيئة تطوير منطقة حائل  
Hail Region Development Authority