



وكالة الاستثمار والنخيص

إنشاء وتشغيل وصيانة حضانة ورياض أطفال بحي صلاح الدين الغربي

قطعة رقم 1170 م بالمخطط رقم 513 بمساحة قدرها 2002م2



فهرس المحتويات

4	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة
5	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
6	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى
7	1. المقدمة
9	2. وصف العقار
11	3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
11	3/1 من يحق له دخول المزايدة:
11	3/2 مكان تقديم العطاءات:
11	3/3 موعد تقديم العطاءات:
11	3/5 تقديم العطاء:
11	3/6 كتابة الأسعار:
12	3/7 مدة سريان العطاءات:
12	3/8 الضمان:
12	3/9 موعد الافراج عن الضمان:
12	3/10 مستندات العطاء:
14	4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء
14	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
14	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:
14	4/3 معاينة العقار:
16	5. ما يحق للأمانة /البلدية والمستثمر قبل واثناء فتح المظاريف
16	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:
16	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:
16	5/3 سحب العطاء:
16	5/4 تعديل العطاء:
16	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:
18	6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
18	6/1 الترسية والتعاقد:
18	6/2 تسليم الموقع:



20	7. الاشتراطات العامة
20	7/1 توصيل الخدمات للموقع :
20	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :
20	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :
20	7/4 تنفيذ الاعمال :
20	7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر :
20	7/6 حق الأمانة / البلدية في الإشراف :
20	7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :
21	7/8 التأجير من الباطن او التنازل عن العقد :
21	7/9 موعد سداد الأجرة السنوية :
21	7/10 متطلبات السلامة والأمن :
21	7/11 الغاء العقد للمصلحة العامة :
22	7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :
22	7/13 أحكام عامة :
22	7/14 ضريبة القيمة المضافة :
24	8. الاشتراطات الخاصة
24	8/1 مدة العقد :
24	8/2 فترة التجهيز والإنشاء :
27	9. الاشتراطات الفنية
27	9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل وأنظمة البناء :
29	10. المرفقات والملاحقات
30	2/10 المخطط العام للموقع
31	3/10 محضر تسليم عقار
32	4/10 إقرار من المستثمر



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحدودة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني www.furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس. في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

مسلسل	المستند
1	نموذج العطاء
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)
3	أثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي
6	صورة شهادات الخبرة الخاصة بأنشاء وتشغيل وإدارة الاستثمار العقاري
7	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وان يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي
8	صورة من شهادة الزكاة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة
12	صورة اثبات العنوان الوطني
13	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة حضانة ورياض أطفال بحي صلاح الدين الغربي قطعة رقم 1170 م بالمخطط رقم 513 بمساحة قدرها 2002م2	اسم المشروع
هو ارض تحدد الأمانة او البلدية موقعها والتي يقام عليها مبنى متعدد الاستخدامات	العقار
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مبنى متعدد الاستخدامات	المستثمر
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة	المنافسة
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة
تقديم المستثمرين عطاءهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني http://www.furas.momra.gov.sa	المنافسة الالكترونية

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع ايجار السنة الأولى

تاريخ الإعلان	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
أخر موعد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان (حسب نشره في الموقع الالكتروني).
اعلان نتيجة المزايمة	تحده الأمانة / البلدية.
موعد الاخطار بالتسوية	تحده الأمانة / البلدية.
تاريخ عقد لمن ترسوا على المزايمة	خلال خمسة عشر (15) يوماً من تاريخ اشعار الأمانة / البلدية للمستثمر بمراجعتها، فأن لم يراجع يُرسل له اشعار نهائي ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر (15) يوماً.
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد .
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة / البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم اشعاره خطياً وتحسب مدة سريان مدة العقد من تاريخ الاشعار .
موعد سداد اجرة السنة الأولى	عند توقيع العقد .



1. المقدمة

ترغب أمانة منطقة حائل في طرح مزايده عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصصة لإنشاء وتشغيل وصيانة حضانه ورياض أطفال بحي صلاح الدين الغربي قطعه رقم 1170 م بالمخطط رقم 513 بمساحة قدرها 2002م وفق التفاصيل المبينه في كراسه الشروط والمواصفات المرفقه، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزيده .

وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها .

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

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بأمانة منطقة حائل وتقديم الاستفسارات مكتوبا:

إدارة : وكالة الاستثمار والتخصيص – الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات – إدارة تخطيط الاستثمار



القسم الثاني :

وصف العقار



2. وصف العقار

تعليقي		نوع النشاط	
حضانة ورياض أطفال		مكونات النشاط	
موقع العقار			
صالح الدين الغربي	الحي	حائل	المدينة
513	رقم المخطط		الشارع
1170 م	رقم العقار		
حدود العقار			الموقع
34 م	بطول	شارع عرض 15 م	شمالاً
40 م	بطول	ارض فضاء	جنوباً
44.52 م	بطول	شارع عرض 15 م	شرقاً
50.52 م	بطول	مو اقف	غرباً
ارض فضاء			نوع العقار
مساحة المباني		2002م	مساحة الأرض
نوع البناء			عدد الادوار

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى:



القسم الثالث :

إشتراطات دخول المزايدة والتقديم



3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل متعدد الاستخدامات في هذه المزايدة، ماعدا المنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة او البلدية استبعاد الذين لهم لديهم مستحقات متأخرة، او كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية على استبعاده.

3/1/2 " سرية المعلومات " جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف او جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة .

3/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي .

3/2 مكان تقديم العطاءات:

تقدم العطاءات على النماذج الاصلية المستلمة من الموقع الإلكتروني وتسلم عن طريق الموقع الإلكتروني

www.furas.momra.gov.sa

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

3/3 موعد تقديم العطاءات:

يجب ان يقدم العطاءات في الموعد المحدد غي بوابة الفرص الاستثمارية (فرص) ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد المحدد بالموقع الإلكتروني، او يسلم بغير الجهة المحددة أعلاه .

3/4 موعد فتح المظاريف:

الموعد لفتح المظاريف كما هو موضح في الإعلان مع مراعاة مواعيد التأجيل او التمديد في الإعلان عن ذلك .

3/5 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة او كتابة المداد، والالتزام التام بما تقتضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها .

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، ام الشخص المفوض من قبله وكذلك ختمها بختمه .

وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب ارفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، او مصحوباً بوكالة شرعية.

3/6 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند اعداد عطاءه ان يراعي ما يلي :



3/6/1 ان يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له اجراء أي تعديل، او ابداء أي تحفظ عليها او القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة او مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك .

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء ارقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي .

3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، او المحو، او الطمس، واي تصحيح او تعديل في عرض السعر يجب ان تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام والتوقيع عليه وختمه .

3/7 مدة سريان العطاءات :

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

3/8 الضمان :

3/8/1 يجب ان يقدم مع العطاء ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة ايجار سنة واحدة ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وان يكون غير مشروط وغير قابل للإلغاء، وان يكون واجب الدفع عند او طلب من الأمانة او البلدية، دون الحاجة الى ائذار او حكم قضائي، كما يجب ان يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ اخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة .

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، او تكون قيمة الضمان به اقل من 25% من قيمة مبلغ العطاء السنوي ، او يكون خطاب الضمان مقدم بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد .

3/9 موعد الافراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار التسوية.

3/10 مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء ورفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، او ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع اثبات تاريخ التوقيع .

3/10/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، او وكالة شرعية وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء . وإذا كان المستثمر شركة يجب ارفاق ما يثبت ان المسؤول عن الشركة او وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة .

3/10/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري .

3/10/4 صورته من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي .

3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/9 أعلاه

3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة / البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بمها ورد بها ، ويجب ارفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه .



القسم الرابع:

واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء



4. واجبات المستثمر قبل اعداد العطاء

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حال غموض او عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة / البلدية خطياً للحصول على الايضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المجدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة / البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمس أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على اية استفسارات او إجابات شفوية .

4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه ان يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وان يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به .
 ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء او الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والاعمال المتعلقة به .



القسم الخامس :

ماحق للأمانة / البلدية وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف



5. ما يحق للأمانة/للبلدية والمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف

5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

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

5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للأمانة/للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

5/3 سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل فتح المظاريف.

5/4 تعديل العطاء :

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

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :

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



القسم السادس :

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

6/1 الترسية والتعاقد:

6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه .

6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

6/1/3 يجوز للأمانة/البلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

6/2 تسليم الموقع:

6/2/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ويكون تسليم الموقع عن طريق إدارة الإنشاءات الاستثمارية .

6/2/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار .



القسم السابع :
الاشتراطات العامة



7. الاشتراطات العامة

7/1 توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، هاتف)، للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء طبقاً لما تحدده الشركة المختصة، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بلدية ومع شركة الكهرباء .

7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتجهيز والتشغيل .

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بالإنشاء والتنفيذ قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة .

7/4 تنفيذ الاعمال :

يتعهد المستثمر بإسناد مهمة الإنشاء والتجهيز إلى مقاول توجد لديه عمالة فنية متخصصة عالية الخبرة في تنفيذ مثل هذه الأعمال .

7/5 مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى جهة استشارية متخصصة توافق عليها الأمانة/البلدية، وتكون مهمة

7/6 حق الأمانة / البلدية في الإشراف :

7/6/1 الأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والتلاخيص اللازم .

7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة .

7/7 استخدام العقار للغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر .



7/8 التأجير من الباطن او التنازل عن العقد :

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

7/9 موعد سداد الأجرة السنوية :

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية

7/10 متطلبات السلامة والأمن :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- 1- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة .
- 2- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار .
- 3- يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسئولية عن ذلك .
- 4- وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق .
- 5- وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ .
- 6- توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني ، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المبنى وتجهيزاته .
- 7- توفير صندوق للإسعافات الأولية مزودا بالمواد الضرورية للإسعاف، مثل: القطن، والشاش، والأربطة الطبية، والمواد المطهرة، ومواد العناية بالجروح .

7/11 الغاء العقد للمصلحة العامة :

يحق للأمانة/البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية .



7/12 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد :

7/12/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/ البلدية وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة .

7/12/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على الأمانة / البلدية .

7/13 أحكام عامة :

7/13/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها .

7/13/2 التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد .

7/13/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

7/13/4 تخضع هذه المناقصة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) 1441/06/29هـ. والتعليمات التنفيذية الصادرة بموجب القرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ (٢٢/١٢/١٤٤١هـ)

7/14 ضريبة القيمة المضافة :

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



القسم الثامن:

الاشتراطات الخاصة



8. الاشتراطات الخاصة

8/1 مدة العقد :

مدة العقد (15 سنة) (خمس عشرة سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (10%) (عشرة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

8/3 يلتزم المستثمر بزيادة قيمة الأيجار المذكورة بالعقد بنسبة (10%) بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع

- 4 حضانة / مرحلة رياض الأطفال
- 2م4م للطلاب. ويؤخذ المعدل الكلي للمساحة المطلوبة من مجموع عدد أنواع المراحل التعليمية داخل المدارس، بعدد الطلاب × معدل المساحة المعيارية، بعد موافقة وزارة التعليم.

8/4 توفير المظلات للتلاميذ :

يجب توفير مساحة مظلة كافية داخل سور المجمع التعليمي لنزول وصعود التلاميذ الذين يستخدمون الحافلات المدرسية. يجب ألا تقل مساحة المظلة عن 30% من فناء الحضانة / رياض الأطفال. كما يجب أن تتوفر المظلات أو الأشجار لتظليل مناطق الانتظار بما لا يعيق الرؤية أو الأمن.

8/5 تحقيق الخصوصية للحضانة ورياض الأطفال :

يجب إحاطة مباني الحضانة ورياض الأطفال بأسوار بارتفاع لا يقل عن 2.40م. تكون الأسوار مصممة لمدارس البنات، ويمكن أن تكون نافذة (غير مصممة) لمدارس البنين.

8/6 التجهيزات

- تجهيز الفصول الدراسية بالوسائل التعليمية المناسبة.
- توفير مكتبة تستوعب 5% من طلاب المدرسة.
- تجهيز المدرسة بعدد كافٍ من أجهزة الحاسب الآلي.
- تجهيز المختبرات بوسائل تهوية ومراوح شفط وغرف غاز.
- توفير ملاعب مناسبة للمرحلة العمرية.

8/7 المقصف المدرسي :

- يجب أن يتوفر في المدرسة مقصف واحد على الأقل.
- حصول العاملين على الشهادات الصحية والتطعيمات اللازمة.
- الالتزام بلائحة الاشتراطات الصحية للمطاعم والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة.



8/8: العيادة الطبية والإسعافات الأولية

توفير عيادة طبية مجهزة بالأدوات اللازمة للإسعافات الأولية والفحوصات.

8/9: متطلبات ذوي الاحتياجات الخاصة

مراعاة الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة والصادرة عن الإدارة العامة للشؤون الهندسية بوكالة الوزارة للشؤون الفنية.

8/10: مواقف السيارات

يلتزم المستثمر بتوفير المواقف حسب المعدلات التالية:

- 3 مواقف لكل فصل حضانة / رياض أطفال.
- 3 مواقف للحافلات.
- تحتسب المواقف حسب مكونات المجمع من أنواع المدارس.

8/11: اشتراطات التشغيل والصيانة

- الصيانة الدورية للمبنى والأجهزة وأنظمة الإطفاء والمياه والتكييف.
- تقديم تقرير دوري كل ثلاثة أشهر من مكتب هندسي معتمد.
- توفير عدد من الأفراد المدربين على الطوارئ والإخلاء، بحد أدنى:
 - حتى 100 طالب: 2 أفراد.
 - 101-200 طالب: 3 أفراد.
 - 201-300 طالب: 4 أفراد.
 - 301-400 طالب: 5 أفراد.
- ويزاد فرد لكل 100 شخص إضافي.



القسم التاسع :
الاشتراطات الفنية



9. الاشتراطات الفنية

9/1 الالتزام باشتراطات كود البناء السعودي ودليل و أنظمة البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، وأية اشتراطات أخرى تصدر عن الأمانة/ البلدية فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9/2 الاشتراطات المعمارية:

- ارتفاع الفصول لا يقل عن 2.25م.
- توفير إضاءة وتهوية طبيعية بنسبة لا تقل عن 8% من مساحة الأرضية.
- توفير غرفة فحص صحية ودورة مياه منفصلة.
- ارتفاع الدرابزينات لا يقل عن 0.85م، ومنع سقوط الأشياء.
- السماح بسكن الحارس بمسطح لا يتجاوز 3% من مساحة الأرض.
- الالتزام باشتراطات كود الحريق السعودي SBC-801 وسُبل الهروب.
- عزل أرضيات المناطق المكشوفة بنسبة ميل لا تزيد عن 2%.
- العزل الصوتي بحيث لا يتجاوز مستوى الضوضاء 50 ديسبل نهائياً.
- لا تقل المساحة المظللة من فناء المدرسة عن 20%.
- : 9/2/2 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:
- تطبيق متطلبات كود ترشيد الطاقة SBC-601، وعزل الأسطح والحوائط، وإعادة استخدام المياه المعالجة.

9/2/3 متطلبات الوصول الشامل:

الالتزام بمتطلبات ذوي الإعاقة طبقاً للفصل (1009) من كود البناء السعودي، وتوفير مواقف ومصاعد ولوحات إرشادية مناسبة.

9/3 الاشتراطات الإنشائية:

تطبيق الأكواد SBC-301 إلى SBC-306، تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل، وعدد الأدوار لا يتجاوز (أرضي + أول).
يسمح بدور قبو ضمن حدود الارتداد النظامي لمواقف السيارات أو الخدمات.

9/4 اشتراطات الكهربائية:

تطبيق كود البناء السعودي العام (SBC-201) والكود الكهربائي (SBC-401)، ومتطلبات كفاءة الطاقة (SBC-601).
يجب تنسيق الخدمة مع مزودي الكهرباء وتوضيح مواقع غرف المحولات على المخطط العام.

9/5 اشتراطات الميكانيكية:

- تطبيق كود الميكانيكا السعودي (SBC-501)
- الالتزام بكفاءة الطاقة (SBC-601)
- تجميع مياه التكييف لأغراض الري أو الصرف.
- تطبيق الكود الصحي (SBC-701) و (SBC-702) لمتطلبات المياه والصرف.
- تطبيق كود الحريق السعودي (SBC-801) وتصميم الأنظمة من مكاتب مؤهلة معتمدة من الدفاع المدني.



القسم العاشر:

المرفقات " الملاحق "



10. المرفقات والملاحقات

1/10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (لعام 1447 هـ الخاصة ب إنشاء وتشغيل وصيانة حضانة ورياض أطفال بجي صلاح الدين الغربي قطعة رقم 1170 م بالمخطط رقم 513 بمساحة قدرها 2002م2

نموذج (1)

سعادة وكيل الأمين لتنمية الاستثمارات
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم ب إنشاء وتشغيل وصيانة حضانة ورياض أطفال بجي صلاح الدين الغربي قطعة رقم 1170 م بالمخطط رقم 513 بمساحة قدرها 2002م2 وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي : **علماً بأنه سيتم زيادة الأجرة السنوية بنسبة 10% بشكل تراكمي كل خمس سنوات طوال مدة عقد المشروع**

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد		قيمة الأجرة سنوياً (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابةً	رقماً	كتابةً

* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة*

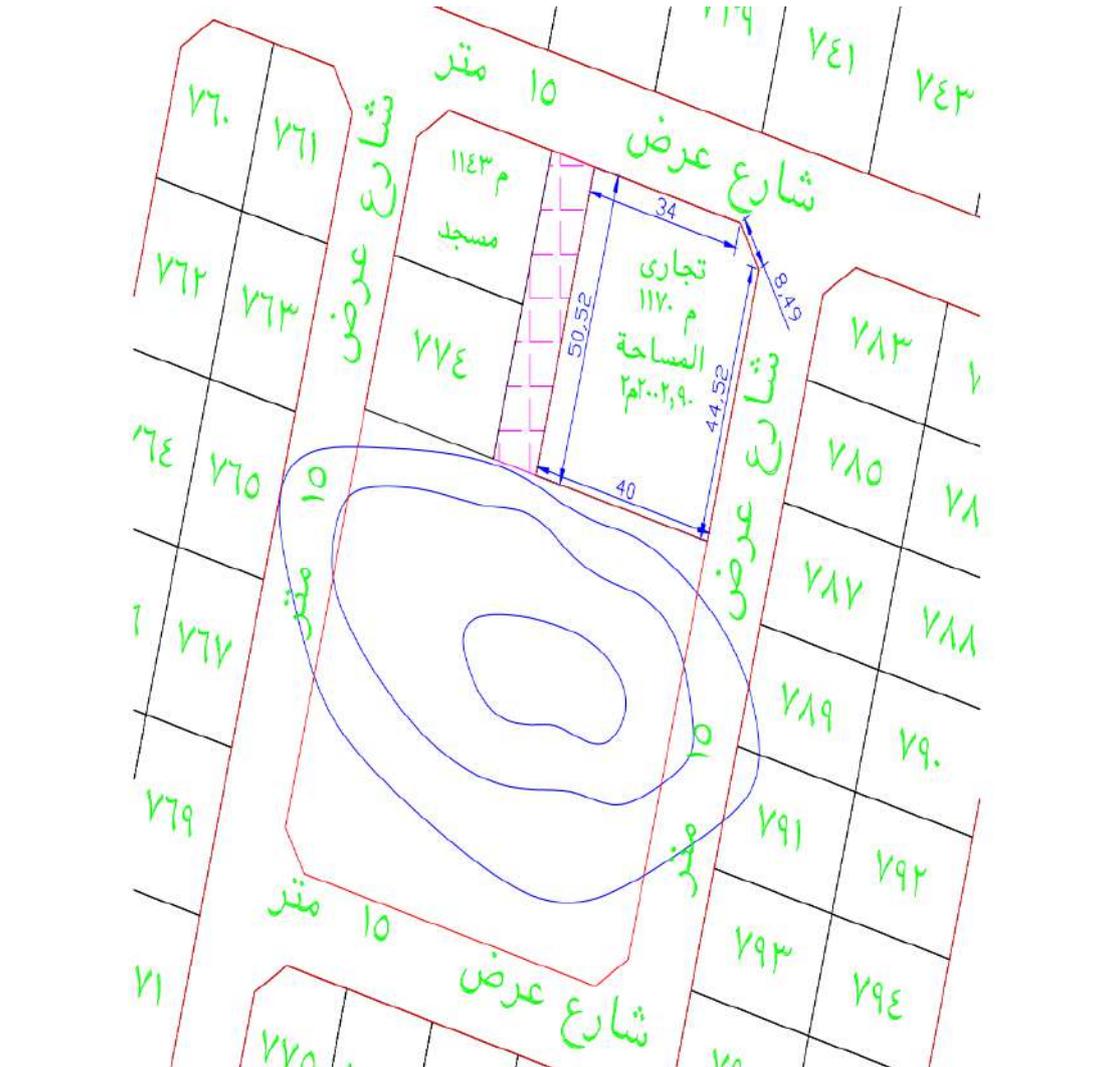
وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات .

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



2/10 المخطط العام للموقع

(الرسم الكروي للموقع)



3/10 محضر تسليم عقار

أقرانا المستأجر النشاط (.....)
 إقرار/ حيث اجرت امانة حائل على المستأجر العقار الموضح معلومات
 عنه أعلاه بغرض استخدامه (.....)
 عليه اقرانا الموقع ادناه بأنني قد استلمت بموجب هذا
 المحضر العقار المكتوب في يوم بتاريخ 14 هـ.
 بعد ان قمت بمعاينة تامة نافية للجهالة شرعاً و أني قبلته على حالته تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

المستثمر :

ممثّل الأمانة :

الاسم :

الإدارة :

التوقيع :

الاسم :

التوقيع :



4/10 إقرار من المستثمر

أقر المستثمر بما يلي :

- 1_ اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها .
- 2_ اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص :
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ هـ وتاريخ 1441/٠٦/29 هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ ١٤٤١/٢٢/١٢ هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة .
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤقر رقم (٩٢) وتاريخ 1442/٠٢/05 هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في 12/٠٣/1443 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٤٩٧٠٢٠٤٤٢٠٠٣/12/١443 هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية .
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٧٩٤٧٥٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ 1443/٠٢/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية .
 - عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة .
- 3_ أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم :

الوظيفة :

التوقيع :

التاريخ :

الختم :

