

كراسة شروط ومواصفات

حضانة وروضة أطفال أهلية

قطعة رقم ب (٥) مخطط رقم ٣٩ ق ١٤٠٥



كراسة شروط ومواصفات

روضة أطفال أهلية

الصفحة	المحتويات	م
٥	قائمة تدقيق يقدم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٦	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٧	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٨		١
٩		٢
١٠	وصف العقار	٣
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	
١٣	<input type="checkbox"/> ٣ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	<input type="checkbox"/> ٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	<input type="checkbox"/> ٣ موعد تقديم العطاءات	
١٤	<input type="checkbox"/> ٣ موعد فتح المظاريف	
١٤	<input type="checkbox"/> ٣ تقديم العطاء	
١٤	<input type="checkbox"/> ٣ كتابة الأسعار	
١٤	<input type="checkbox"/> ٣ مدة سريان العطاء	
١٤	<input type="checkbox"/> ٣ الضمان	
١٥	<input type="checkbox"/> ٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٥	<input type="checkbox"/> ١١ مستندات العطاء	
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	<input type="checkbox"/> ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	<input type="checkbox"/> ٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	<input type="checkbox"/> ٤ معاينة العقار	
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	<input type="checkbox"/> ٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	<input type="checkbox"/> ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	<input type="checkbox"/> ٥ سحب العطاء	
١٩	<input type="checkbox"/> ٥ تعديل العطاء	
١٩	<input type="checkbox"/> ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠		٦
٢١	الترسية والتعاقد وتسليم الموق	
٢١	<input type="checkbox"/> ٦ الترسية والتعاقد	
	<input type="checkbox"/> ٢/٦ تسليم الموق	



كراسة شروط ومواصفات

روضة أطفال أهلية

الصفحة	المحتويات	م
٣٢	الاشتراطات العامة	٧
٣٣	١ توصيل الخدمات للموقع	
٣٣	٢ البرنامج الزمني للتنفيذ	
٣٣	٣ الحصول على المواقف والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٣٣	٤ تنفيذ الأعمال	
٣٣	٥ مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
٣٤	٦ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٣٤	٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
٣٤	٨ استخدام العقار لغرض المخصص له	
٣٤	٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٣٤	١٠ موعد سداد الأجرة السنوية	
٣٤	١١ متطلبات السلامة والأمن	
٣٥	١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٣٥	١٣ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٣٥	١٤ أحكام عامة	
٣٦	الاشتراطات الخاصة	٨
٣٧	١ مدة العقد	
٣٧	٢ فترة التجهيز والإنشاء	
٣٧	٣ الالتزام بالمعايير	
٣٧	٤ توفير المظللات للتلاميذ	
٣٧	٥ تحقيق الخصوصية للروضة	
٣٨	٦ التجهيزات	
٣٨	٧ مقصف للروضة	
٣٨	٨ العيادة الطبية والإسعافات الأولية	
٣٨	٩ متطلبات المعوقين	
٣٨	١٠ مواقف السيارات	
٣٩	١١ الدراسة التحليلية المرورية	
٣٩	١٢ اشتراطات التشغيل والصيانة	



كراسة شروط ومواصفات روضة أطفال أهلية

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	الاشتراطات الفنية:	٩
٣١	١١ الاشتراطات الفنية العامة	
٣١	١٢ الاشتراطات المعمارية	
٣١	١٣ الاشتراطات الإنسانية	
٣٢	١٤ الاشتراطات الكهربائية	
٣٣	١٥ الاشتراطات الميكانيكية	
٣٤	١٦ اشتراطات الاعمال الصحية	
٣٤	١٧ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
٣٥	١١ المرفقات:	
٣٦	١٠ نموذج العطاء	
٣٧	١٠ الرسم الكروكي للموقع	
٣٨	١٠ نموذج تسليم العقار	
٣٩	٤ إقرار المستثمر	
٤٠	١٠ نموذج العقد	



قائمة تدقيق لقدمي العطاءات

للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات والوثائق المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (✓) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومحفوظاً إذا كان ذلك مطلوباً.

المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟	م
نموذج العطاء			١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)			٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)			٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			٤
صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير Saudi			٥
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي			٦
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			٧



أ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: هو روضة أطفال أهلية المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.

العمقار: هو مبني البلدية القائم، والذي يقام عليها روضة أطفال أهلية.

مقدم العطاء: يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.

المستثمر: هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل روضة أطفال أهلية.

الروضه أطفال هي منشأة خاصة تقوم بالتعليم لراحتل رياض الاطفال المختلفة،
أهلية:

المنافسة: هي طريقة لإثارة التناقض بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات



أ. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

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





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

١. مقدمة





١ . مقدمة

ترغب بلدية محافظة القرىات في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف المختار بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة روضة أطفال أهلية وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والالتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للبلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١ . التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

إدارة: الاستثمارات

٠١٤٦٤٢٢٨١٥ تليفون:

٠١٤٦٤٢١٩٧٠ على فاكس:





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٢. وصف العقار



٢ . وصف العقار

النشاط	إنشاء وتشغيل وصيانة حضانة وروضة أطفال أهلية أطفال.
مكونات النشاط	١- روضة وحضانة أطفال بنسبة ٧٠ بالمائة من الموقع ٢- تجاري (جميع الأنشطة المصرح بها) بنسبة ٣٠ بالمائة
موقع العقار	المدينة: القرىات الحي: المروج الشارع: شارع ماجد بن معيد ، حي المروج ، القرىات
حدود العقار	شمالاً : شارع عرض ١٠ متر جنوباً: مواقف سيارات شرقاً: شارع عرض ٢٥ متر غرباً: حديقة عامة
نوع العقار	مبني قائم عظم + أرض
مساحة الأرض	مساحة المبني = ١١٣٣ م٢ مساحة الأرض تحدد من قبل القسم المختص





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١ من يحق له دخول المزايدة :

١١ يحق للأفراد وللشركات والمؤسسات الراغبة في الاستثمار في مجال إنشاء وإدارة روضة أطفال أهلية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

١٢ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ لغة العطاء :

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

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

٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمحكمة بختها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة القرىات وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة الاستثمار في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية محافظة القرىات

مدينة القرىات

ص. ب ٥٩٥

٤ موعد تقديم العطاءات :

كما هو محدد بالإعلان

٥ موعد فتح المظاريف :

كما هو محدد بالإعلان

٦ تقديم العطاء :



٣٦١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزام، وذلك طباعة أو كتابة بالداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣٦٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣٦٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٣٧ كتابة الأسعار :

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

٣٧٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروف) بالريال السعودي.
٣٧٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

٣٨ مدة سريان العطاء :

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

٣٩ الضمان :

٣٩١ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٣٩٢ يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويستبعد كل عطاء لا يتم فيه تدوين رقم الفرصة أو رقم القطعة.

٤١٠ موعد الإفراج عن الضمان:



يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة

بعد صدور قرار الترسية

١١-٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره :

١١-١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.

١١-٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

١١-٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

١١-٤ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

١١-٥ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

١١-٦ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة :

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة ، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاها ، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات ، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعود المحدد لفتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة ، وفق الحدود المعتمدة ، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به .
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطاها ، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به .





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٥. ما يحق للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



٥ . ما يحق للبلدية وللمستثمر

قبل وأثناء فتح المظاريف

١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات :

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ 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.

٢ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

٣ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٤ تعديل العطاء :

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

٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 قبل الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض من لم يحضر الجلسة.





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع





٦ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦١ الترسية والتعاقد:

٦١١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٦١٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٦١٣ يجوز للبلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة

٦٢ تسليم الموقع:

٦٢١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦٢٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه ، وتحسب ببداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٧. الاشتراطات العامة



٧ . الاشتراطات العامة

١ □ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية ببلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢ □ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٣ □ الحصول على المواقف والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع روضة أطفال أهلية قبل الحصول على المواقف والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤ □ تفاصيل الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء روضة أطفال أهلية إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٥ □ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد يكون من واجباته:

• الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

• مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجه الخطأ.

• المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.

• توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.

• التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

• دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

• إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة ، بشرط ألا تتسق في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول ، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً ، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة ، وخطم الوفر على المقاول.

٦ □ حق البلدية في الإشراف:

١ □ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٢ □ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧٤٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخططية والترخيص اللازم.

٤٤٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:
بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ الروضة ومتطلباتها للمواصفات.

٧٨ استخدام العقار لغرض المخصص له :
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأى مخالفة لذلك

٩- التأجير من الرابط أن التأمين عن العقد يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستأجر.

لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه، ولا التأذل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتاذل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

١١- متطلبات السلامة والأمن:

١٨٧ يلتزم المستثمر بما يلي :

١٨٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

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

اللزم العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أشاء القيام بأعمال التنفيذ،
يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث المفاه، وأصابعيات العمل، التي قد
تتحقق بأي من المعايير المذكورة أعلاه، في حالة قيامه بالـ،

ل الحق ب اي من العمال والموظفين المأمور لهم بالعمل، وليحق ب المأمور، او المقربات، تسيب
عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات
والمطالبات، او اي تكاليف اخرى، وليس على البلدية ادنى مسؤولية عن ذلك.

١٢ إلغاء العقد للمصلحة العامة:



٧١٣ □ ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧١٣ □ ٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

٧١٣ □ ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات ، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا ، وإشعار المستثمر بذلك.

٧١٤ □ ٧ أحكام عامة:

٧١١ □ ١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

٧١١ □ ٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد .
٧١١ □ ٣ ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله .

٧١١ □ ٤ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ .





كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٨. الاشتراطات الخاصة



الاشتراطات الخاصة

. ٨

٨١ مدة العقد:

مدة العقد (١٥) (خمسة عشر) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

٨٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (٥ %) (خمسة بالمائة) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تفيد المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨٣ الالتزام بالمعدلات المعيارية:

يلتزم المستثمر بأن يراعي المعدلات المعيارية حسب نوع الروضة وحسب لوائح وتعليمات وزارة التعليم.

٤٤ توفير المظلات للتلاميذ:

١٤٤ يجب توفير مساحة مظللة كافية داخل سور الروضة لنزول وصعود التلاميذ الذين يستخدمون الحافلات المدرسية.

٢٤٤ يجب أن يراعي عند تصميم وتنسيق الفناء الداخلي للروضة أو مساحة انتظار التلاميذ لأولياء أمورهم خارج أو داخل الروضة توفيرظل لحماية التلاميذ، سواء باستخدام المظلات الصناعية أو الأشجار، التي يجب أن تكون بعيدة عن سور الروضة

٤٥ تحقيق الخصوصية للروضة:

يجب أن يتم تحقيق الخصوصية للمدارس بصفة عامة ولمدارس البنات بصفة خاصة. بأن يراعي عدم إقامة مباني مرتفعة بجوار الروضة، وخاصة مدارس البنات، وفي حالة المناطق القائمة يمكن العمل على تحقيق الخصوصية إما الروضة ذاتها أو بالمباني المجاورة لها.

٤٦ التجهيزات:

٤٦١ يجب أن تزود الروضة بجميع التجهيزات والإمكانات التي تيسّر أداء العملية التعليمية، وتمكن التلاميذ من ممارسة الأنشطة المختلفة: رياضية، وترفيهية، ومعرفية، بما يسهم في تخرّج جيل سوي، وخلق مواطن صالح.

٤٦٢ يجب أن تكون الفصول الدراسية مجهزة بالوسائل التعليمية الكافية، ومزودة بأثاث يتناسب مع عدد الطلاب.

٤٦٣ يجب أن تزود الروضة بمكتبة تسمح استيعاب ٥% من طلاب الروضة في وقت واحد.

٤٦٤ يجب أن تزود الروضة بعدد كافٍ من أجهزة الكمبيوتر يتناسب مع عدد الطلاب.

٤٦٥ يجب أن تزود جميع المختبرات بمراوح قوية لشطف الماء، وغرف غاز لإجراء التجارب الكيميائية.

٤٦٦ يجب أن يتواجد في الروضة ملاعب رياضية تتناسب مع المرحلة العمرية للطلاب.

٤٧ مقصف الروضة:

٤٧١ يجب أن يتواجد في الروضة مقصف واحد على الأقل.

٤٧٢ يجب حصول جميع العاملين بالمقصف على الشهادات الصحية والتطعيمات الالزامية.

٨٤٣ يلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات البلدية والواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف و محلات الوجبات السريعة وما في حكمها، المتعلقة بمبني المقصف ونظافته، والمواد التي يقدمها، والاشتراطات الواجب توافرها في العاملين، والشروط الصحية وشروط النظافة، والمسؤولية عن متابعة المقصف.

٨٤٤ العيادة الطبية والإسعافات الأولية:
يجب أن تزود الروضة بعيادة طبية مجهزة بالأدوات اللازمة للإسعافات الأولية، وإجراء الفحوصات.

٨٤٥ متطلبات المعوقين:
ضرورة مراعاة الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين والصادرة عن الإدارة العامة للشؤون الهندسية بوكالة الوزارة للشئون الفنية بوزارة الشئون البلدية والقروية.

٨٤٦ مواقف السيارات:
يلتزم المستثمر بتوفير عدد كافٍ من مواقف السيارات وذلك بمعدل موقف واحد لكل خمس تلاميذ إذا كان عدد تلاميذ الروضة ٤٠٠ طالب فأكثر، فيجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الروضة، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

٨٤٧ الدراسة التحليلية المرورية:
يجب على المستثمر بتوفير عدد كافٍ من مواقف السيارات وذلك بمعدل موقف واحد لكل خمس تلاميذ إذا كان عدد تلاميذ الروضة ٤٠٠ طالب فأكثر، فيجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة الروضة، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

٨٤٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:
٨٤٨ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للروضة ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومرافق التكييف، وأجهزة إطفاء ومكانحة الحريق، وخزانات دورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٨٤٩ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

٨٤١٠ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

٨٤١١ يجب ألا يقل عدد الأفراد المدربين بالنسبة للطاقة الاستيعابية للروضة عما هو موضح في الجدول التالي:

عدد الأفراد المدربين حسب الطاقة الاستيعابية للروضة

الطاقة الاستيعابية للروضة	العدد العاملين المدربين
١٠٠ فرد فأقل	٢
٢٠٠ حتى ١٠٠ أكثر	٣
٣٠٠ حتى ٢٠٠ أكثر	٤



كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

٩. الاشتراطات الفنية

٥	أكثـر من ٣٠٠ حتى ٤٠٠
٦	أكثـر من ٤٠٠ حتى ٥٠٠
يزـاد عـدـد الأـفـرـادـ المـدـرـبـينـ بـفـرـدـ وـاحـدـ لـكـلـ ١٠٠ـ شـخـصـ أوـ لـجـزـءـ مـنـ المـائـةـ	



الاشتراطات الفنية

. ٩

١ ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٢ ٩ الاشتراطات المعمارية:

١ ٩ الارتفاع المسموح به أرضي ودورين.

٢ ٩ الالتزام بنسب البناء والارتدادات على الشوارع المحيطة طبقاً لما تحدده البلدية في المنطقة الواقعة بها الروضة.

٣ ٩ يجب إقامة سور يحيط بالروضة بارتفاع لا يقل عن ثلاثة أمتار للبنين ولا يقل عن ستة أمتار لمدارس البنات، وتبقى منطقة موقف السيارات دون تسويير.

٤ ٩ يسمح بعمل قبو يخصص للمعامل والأنشطة التعليمية أو موقف سيارات.

٥ ٩ يسمح بعمل غرف للحراس بنسبة لا تزيد عن ٣٪ من مساحة الأرض بحد أقصى ١٠٠ متر مربع.

٦ ٩ يمكن تغطية الملاعب أو فناء الروضة جهة الجار أو جهة الشارع بمظلات بارتفاع لا يزيد عن ارتفاع السور، أما في الفراغات الداخلية فيكون الارتفاع حسب تعليمات البناء بالمنطقة، مع مراعاة ألا تقل المساحة المكشوفة عن ٢٠٪ من مساحة الأرض.

٧ ٩ يجب توفير دورات مياه للطلاب بمعدل مرحاض ومغسلة لكل فصل دراسي وتوفير مجمعات مياه مبردة للشرب موزعة داخل الأجنحة وفي أماكن مظللة من السطح.

٨ ٩ يجب توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل عشرة فصول دراسية.

٣ ٩ الاشتراطات الإنسانية:

١ . يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع ، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة ، وطرق الخلط والدك والترطيب ، ومرة بقاء الشدات ، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة... الخ.

تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.

لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة ، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.

في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري ، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية ، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.

يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

يجب اتخاذ الاحتياطات الازمة لعزل الأصوات عن باقي المبني.

٤ الاشتراطات الكهربائية :

- ١ . . أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ذبذبة/ثانية.

٢ . . جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣ . . فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

٤ . . فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكيف.

- ٥ . تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي **Earth leakage circuit breaker**
- ٦ . جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ٧ . يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية :
- أ. وحدات إضاءة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإندار عن الحريق.
- ٤ . غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ٨ . تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية :
- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المقطعة
- ٩ . تطبيق نظام التأرضي على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأرضي ما يلي :
- أ. تأرضي حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأرضي جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ
 - ج. تأرضي لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإضاءة وخلافه.
 - د. جميع الأجهزة الكهربائية.
- ١٠ . تزويد المشروع بما نعه صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ١١ . يراعى حسن اختيار موضع لوحات التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

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

٩ □ الاشتراطات الميكانيكية :

١ . يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.

٢ . تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي :

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

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

٩ □ اشتراطات الأعمال الصحية :

١ . تكون المواد المستخدمة في جميع التمديالت الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.

٢ . تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩ □ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١ . استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحاتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال و المناسبة لنوعية الاستخدام.

٢ . يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن مترونصف وفتح للخارج، و يؤدي إلى ساحات للجتماع، ويجب ألا يكون المخرج حلوانياً.

٣ . يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٤ . تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ غالون/ دقيقة.

٥ . يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

٦ . يجب التأكد من سلامة التمديالت الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.

٧ . يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.

٨ . تأمين طفليات حريق في المرات من نوع البدرة وثاني أكسيد الكربون.

٩ . يجب عدم استخدام المبني الجاهزة والأسقف الحديدية للفصول.

١٠ . عدادات الكهرباء يجب أن تكون خارج مدخل المبنى وفي منطقة آمنة.

١١ . في روضة أطفال أهلية التي بها مسبح يجب اتخاذ ما يلي :

• وضع حاجز حول المسبح بارتفاع مترونصف.



- تأمين أطواق نجاة ومنفذ له خبرة كافية في عمليات الإنقاذ في المسابح.
- ١٢ . أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٣ . يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات . ملحق رقم (٣).



كراسة شروط ومواصفات
روضة أطفال أهلية

١٠. المرفقات (الملاحق)

١١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية محافظة القرىات

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في
مدينة القرىات لاستثماره في إقامة وإدارة روضة أطفال أهلية

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 العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية

قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع
جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في
الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع
التاريخ

٢/١٠ المخطط العام للموقع

(الرسم الكروكي للموقع)



٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية محافظة القرىات	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
<p style="text-align: center;">إقرار</p> <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه فهيم بتاريخ ١٤ / / هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة روضة أطفال أهليه بموجب عقد الإيجار مع بلدية محافظة القرىات وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبيانى قبلته على حاليه في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)</p> <p>وعليه أوقع</p>	



التوقيع الختم
رئيس بلدية محافظة القرىات
التوقيع

— صورة ملف العقار —

٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ - اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ - اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢
في ٢٩/٦/١٤٤١هـ.
- ب) الاشتراطات الفنية للمدارس الاهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣ - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





١٠/٥ نموذج العقد



..... رقم العقد

..... تاريخ العقد

عقد تأجير

إنه في يوم الموافق / / تم الاتفاق بين كل من :
..... اسم البلدية و مقرها و يمثلها في التوقيع على هذا
..... العقد بصفته طرف أول
..... العنوان
..... هاتف
..... ص.ب
..... الرمز البريدي
..... البريد الإلكتروني
..... اسم المستثمر
..... رقم الهوية صادرة من بتاريخ / /
..... شركة / مؤسسة
..... سجل تجاري رقم صادر من بتاريخ / /
..... و يمثلها في التوقيع على هذا العقد بصفته
..... طرف ثان ينوب عنه في التوقيع بالتفويض رقم
..... العنوان
..... هاتف
..... ص.ب
..... الرمز البريدي
..... المدينة
..... البريد الإلكتروني
.....
بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب رقم / القاضي بقبول
الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة في بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:
المادة الأولى : تعريف مفردات العقد.

الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.
العقار : هو الأرض الموضحة في بياناتها أدناه في وصف العقار.

المشروع : هو الروضة أطفال أهلية المراد إقامتها من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.

الجهات ذات العلاقة : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.

الكراسة : كراسة الشروط والمواصفات

المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد :

١ - كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.

٢ - نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.

٣ - الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.

٤ - المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

المادة الثالثة : وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي :

موقع العقار:

المدينة :

الحي : الشارع :

رقم المخطط: رقم العقار:

حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

▪ شمالاً:

▪ جنوباً:

▪ شرقاً:

▪ غرباً:

مساحة العقار:

▪ المساحة الإجمالية: (

▪ مساحة المبني: متر مربع

▪ طابقاً

▪ عدد الأدوار :

▪ نوع البناء :



المادة الرابعة : الغرض من العقد



الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل روضة أطفال أهلية ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد () () تبدأ من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة () () لـ () () للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار () () ريال () () ريال السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة،

المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

- الحصول على التراخيص الالزامـة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- توفير وسائل الأمان والسلامة الالزامـة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
- الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أي إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تحاليف توظيل الخدمات للموقع.
- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- الالتزام بالاشتراطات البلدية للمدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية، وكذلك الاشتراطات الصادرة من وزارة التربية والتعليم.
- سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد
لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

المادة الحادية عشر : التأجير والتازل عن العقد
لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التازل عن العقد إلا بموافقة خطية من البلدية.

المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

المادة الثالثة عشر : فسخ العقد
يجوز فسخ العقد مع بقاء حق البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

- ١ - إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ - إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تازل عنه لغير دون موافقة خطية من البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- ٣ - إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإذار.
- ٤ - إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي البلدية للحصول على العقد.
- ٥ - إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٦ - إذا توفي المستثمر، ولم يقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد
يجوز للبلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار
تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكمالها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.

المادة السادسة عشر : مرجع العقد
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي ١٤٤١/٦/٢٩ في ٤٠١٥٢.

المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين



في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري المبني على الامر السامي ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/٤١٤١٥ هـ.

**المادة الثامنة عشر : شروط أخرى
الشروط الخاصة**

المادة التاسعة عشر :

يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

والله ولی التوفيق،،

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاثة نسخ أصلية سُلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول



الطرف الثاني

