

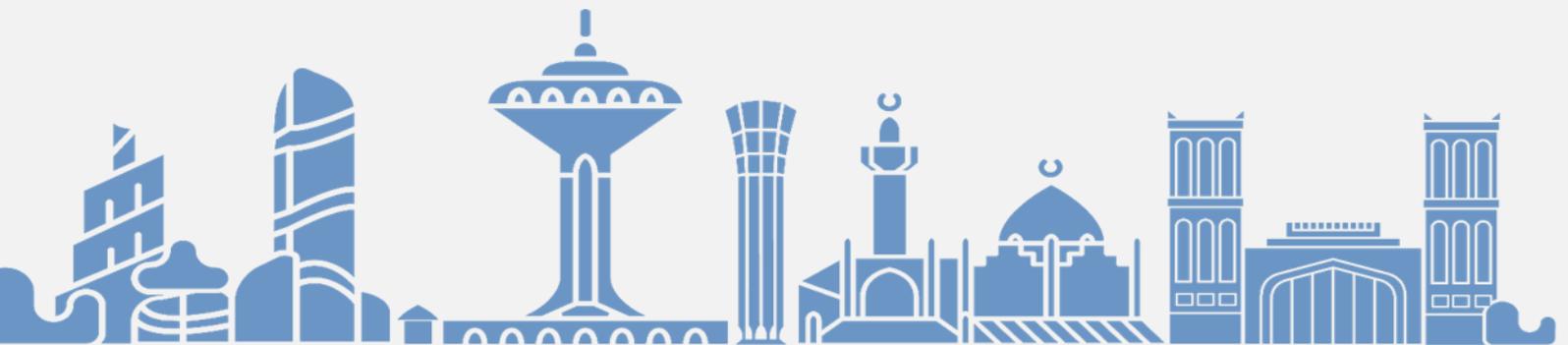


كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة رياض أطفال (روضة)

القطعة رقم (خ ٥١) من المخطط ش ب ١٠٢ معدل ١

بمحافظة بقيق -بحي (الاندلس)





فهرس محتوى الكراسة

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المزايمة والتقديم	٩
٣,١	من يحق له دخول المزايمة	٩
٣,٢	لغة العطاء	٩
٣,٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣,٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣,٥	موعد فتح المظاريف	٩
٣,٦	تقديم العطاء	١٠
٣,٧	سرية المعلومات	١٠
٣,٨	كتابة الأسعار	١٠
٣,٩	مدة سريان العطاء	١٠
٣,١٠	الضمان	١٠
٣,١١	موعد الإفراج عن الضمان	١١
٣,١٢	مستندات العطاء	١١
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العرض	١٢
٤,١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٢
٤,٢	الاستفسار حول بيانات المزايمة	١٢
٤,٣	معاينة العقار	١٢
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٣
٥,١	إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات	١٣
٥,٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٣
٥,٣	سحب العطاء	١٣
٥,٤	تعديل العطاء	١٣
٥,٥	حضور جلسة فتح المظاريف	١٣
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٤
٦,١	الترسية والتعاقد	١٤
٦,٢	تسليم الموقع	١٤
٧	الاشتراطات العامة	١٥
٧,١	توصيل الخدمات للموقع	١٥
٧,٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٥
٧,٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٥



١٦	تنفيذ الأعمال	٧,٤
١٦	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٧,٥
١٦	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	٧,٦
١٦	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	٧,٧
١٦	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧,٨
١٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٧,٩
١٦	موعد سداد الأجرة السنوية	٧,١٠
١٦	متطلبات الأمن والسلامة	٧,١١
	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٧,١٢
١٧	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٧,١٣
١٧	أحكام عامة	٧,١٤
١٨	الاشتراطات الخاصة	٨
١٨	مدة العقد	٨,١
١٨	فترة التجهيز والإنشاء	٨,٢
١٨	العائد السنوي	٨,٣
١٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٨,٤
١٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨,٥
١٨	اشتراطات التنظيم المكاني	٨,٦
١٩	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨,٧
١٩	الغرامات والجزاءات	٨,٨
٢٠	القيمة المضافة	٨,٩
٣٣	الاشتراطات الفنية	٩
٣٣	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٩,١
٣٣	الاشتراطات المعمارية	٩,٢
٣٤	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩,٣
٣٤	متطلبات الوصول الشامل	٩,٤
٣٥	الاشتراطات الانشائية	٩,٥
٣٥	الاشتراطات الكهربائية	٩,٦
٣٧	الاشتراطات الميكانيكية	٩,٧
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٩,٨
	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	٩,٩
	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٩,١٠
٣٨	المرفقات	١٠
٣٨	نموذج العطاء	١٠,١
٣٩	المخطط العام للموقع (كروي للموقع)	١٠,٢
٤٠	نموذج محضر تسليم عقار	١٠,٣
٤٠	إقرار من المستثمر	١٠,٤
٤١	نموذج العقد	١٠,٥

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

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

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

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

المشروع	هوروضة الأطفال المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	الأرض أو البناء العائد ملكيتها للبلدية والموضحة بياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في وصف العقار، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة التأجير
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل النشاط المحدد.
مقدم العطاء	هو الشركة أو المؤسسة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة الإلكترونية عن طريق (فرص)
المدرسة الأهلية	هي كل منشأة غير حكومية تقوم بأي مرحلة من مراحل التعليم (حضانة، رياض أطفال، ابتدائي، متوسط، ثانوي) قبل مرحلة التعليم العالي.
رياض الأطفال	هي المكان الذي يتجه إليه الطفل كمرحلة ثانية بعد الحضانة، وتنقسم إلى مستويين أو ثلاثة مستويات وتكون الفئة العمرية للطالب في مرحلة رياض الأطفال من سن ثلاث إلى ست سنوات.
المنافسة	هي فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والقرارات الصادرة تنفيذاً لها.
المنافسة الإلكترونية	يقدم المستثمرين عطاءاتهم بالمنافسة بإحدى الطرق التالية: ١- عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa ٢- عن طريق تطبيق (فرص) بالأجهزة الذكية
الكراسة	كراسة الشروط ومواصفات.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع الإيجار

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى
	في بداية كل سنة إيجارية	موعد سداد أجرة السنوات التالية

١ . مقدمة:

ترغب بلدية بقيق في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية (فرص) بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة رياض أطفال وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة : إدارة تنمية الاستثمار

تليفون : ٠١٣٥٦٦٢٣٣٠ . فاكس: ٠١٣٥٦٦٢٦٠٨ .

- أومن خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

- أومن خلال تطبيق الأجهزة الإلكترونية "فرص"



٢ . وصف العقار:

رياض أطفال		نوع النشاط
		مكونات النشاط
البلدية : محافظة بقيق	المدينة: بقيق	موقع العقار
الحي : الاندلس	الشارع :	
رقم العقار: خ ٥١	رقم المخطط: ش ب ١٠٢ معدل ١	
		باركود الموقع
بطول: ٥٢,٠٠ م	شمالاً: نافذ عرض ٨,٠٠ م	حدود العقار
بطول: ٧٢,٠٠ م	جنوباً: نافذ عرض ٨,٠٠ م	
بطول: ٢٨م+٢٠م+٣٠م	شرقاً: مواقف سيارات م ٦٩ ويتمها شارع عرض ٢٠,٠٠ م	
بطول: ٥٨,٠٠ م	غربياً: نافذ عرض ٨,٠٠ م	
ارض فضاء		نوع العقار
٣٦١٦,٠٠ م (ثلاثة الاف وستمائة وستة عشر متر مربع)		مساحة الموقع
		مساحة المباني
		نوع البناء
		جديد

الخدمات بالعقار:

بيانات أخرى :

معاينة الموقع على الطبيعة :

- على مقدم الطلب أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع.

كراسة شروط ومواصفات رياض أطفال

٣ . اشتراطات دخول المزايدة والتقديم:

- ١,٣ من يحق له دخول المزايدة
- ١,١,٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة رياض أطفال التقدم في هذه المنافسة. ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أقرارهائي صادريين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢,١,٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.
- ٢,٣ لغة العطاء
- ١,٢,٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- ٢,٢,٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حال الاختلاف أو الالتباس في المضمون.
- ٣,٣ مكان تقديم العطاءات
- تُقدم العطاءات عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة
- ٤,٣ موعد تقديم العطاءات
- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص وبوابة الاستثمار البلدي ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.
- ٥,٣ موعد فتح المظاريف
- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية أو منصة فرص.
- ٦,٣ تقديم العطاء
- ١,٦,٣ تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة (فرص) ويتم إرفاق كامل المستندات المطلوبة بكراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً ولا يقبل أي عطاء يقدم خارج المنصة
- ٢,٦,٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- ٣,٦,٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية بالنسبة للشركات، أو مصحوبا بوكالة شرعية
- ٧,٣ سرية المعلومات
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى البلدية



٨,٣ كتابة الأسعار يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

١,٨,٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط ومواصفات

٢,٨,٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣,٨,٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٩,٣ 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 تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

١٠,٣ الضمان

١,١٠,٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%)، من قيمة العطاء السنوي ويقدم في شكل خطاب

ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة

٢,١٠,٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة (٢٥%) قيمة العطاء السنوي. أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد

١١,٣ موعد الإفراج عن الضمان

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة فور قرار الترسية.

١٢,٣ مستندات العطاء

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:



- ١,١٢,٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢,١٢,٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.
- ٣,١٢,٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية إذا كان المتقدم شركة، أو وكالة شرعية إذا كان المتقدم مؤسسة، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- ٤,١٢,٣ إذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٥,١٢,٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٦,١٢,٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٧,١٢,٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٨,١٢,٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .
- ٩,١٢,٣ صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول .
- ١٠,١٢,٣ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- ١١,١٢,٣ صورة من شهادة الالتزام بالسعودة .

٤ . واجبات المستثمر قبل إعداد العرض :

١,٤ 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 البلدية في استبعاد العطاء.

٢,٤ الاستفسار حول بيانات المزايمة

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

٣,٤ معاينة العقار

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

٥. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف:

- ١,٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
- يجوز 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.
- كما يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- ٢,٥ تأجيل موعد فتح المظاريف
- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، على أن يكون ذلك قبل موعد فتح المظاريف، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٣,٥ سحب العطاء
- لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- ٤,٥ 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.
- ٥,٥ 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.



٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع :

الترسية والتعاقد	١,٦
بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.	١,١,٦
يتم إشعار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإشعار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.	٢,١,٦
يجوز للبلدية 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.	٣,١,٦
يجوز للبلدية التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض ، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.	٤,١,٦
في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون تعويض آخر من أي نوع.	٥,١,٦
تسليم الموقع	٢,٦
يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.	١,٢,٦
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.	٢,٢,٦

٧. الاشتراطات العامة:

١,٧ 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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢,٧ البرنامج الزمني للتنفيذ

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

٣,٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة. (وزارة التجارة والصناعة، والدفاع المدني، ... وغيرها).

٤,٧ تنفيذ الأعمال

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء 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.

٥,٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول
- التنسيق والمتابعة مع المقاول واعداد برنامج زمني لتنفيذ أعمال المشروع حسب المواصفات المعتمدة والأصول الفنية وطبقاً لمدة التنفيذ المحددة.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة 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 تتسبب في إيه زيادة في تكلفة المشروع أو نقص في التكاليف يتم موافقة البلدية على الزيادة وخصم الوفرة على المقاول.
- استلام الأعمال المنفذة والمطابقة مع المخططات ومواصفات المشروع.



- ٦,٧ حق البلدية في الإشراف على التنفيذ
- ١,٦,٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢,٦,٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣,٦,٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤,٦,٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم المهندس المسئول بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٧,٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي
- بعد الانتهاء من تنفيذ كافة الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية عن طريق المستثمر يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ ومطابقته للمواصفات.
- ٨,٧ استخدام العقار للغرض المخصص له
- لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.



- ٩,٧ التآجير من الباطن أو التنازل عن العقد
- ١,٩,٧ لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير إلا بعد البدء في البناء والتجهيز، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق عليه نفس شروط المستثمر الأصلي قبل البدء في البناء والتجهيز.
- ٢,٩,٧ في الحالات التي يوافق فيها البلدية للمستثمر على التآجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام البلدية عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد
- ١٠,٧ موعد سداد الأجرة السنوية
- ١,١٠,٧ 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، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٢,١٠,٧ في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد
- ١١,٧ متطلبات السلامة والأمن
- يلتزم المستثمر بما يلي :
- ١,١١,٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال أو الممتلكات العامة والخاصة، وعدم إحداث ضوضاء للمجاورين
- ٢,١١,٧ تنظيم الحركة المرورية خارج الموقع ووضع الإرشادات والتعليمات المرورية اللازمة.
- ٣,١١,٧ الالتزام باشتراطات وتعليمات السلامة العامة والوقاية الصادرة من قبل المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٤,١١,٧ 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، وليس على البلدية أدنى مسئولية عن ذلك.
- ١٢,٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة
- يحق للبلدية 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.



١٣,٧ تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد

- ١,١٣,٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية.
- ٢,١٣,٧ تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى البلدية بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع خالي من الشوائب بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار

١٤,٧ أحكام عامة

- ١,١٤,٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمه وتعد كل واحدة منها جزءا لا يتجزأ من العقد وأي إخلال بها يعد إخلال بالعقد .
- ٢,١٤,٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣,١٤,٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٤,١٤,٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ

٨. الاشتراطات الخاصة :

- ١,٨ **مدة العقد**
مدة العقد (٢٥ سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين ، شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار
- ٢,٨ **فترة التجهيز والإنشاء**
يمنح المستثمر فترة تعادل (٥%) 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.
- ٣,٨ **العائد السنوي**
للبلدية الحق في زيادة العائد السنوي كل خمس سنوات بنسبة (١٠%).
- ٤,٨ **النشاط الاستثماري المسموح به**
النشاط الاستثماري المسموح به هو رياض أطفال ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.
- ٥,٨ **اشتراطات التشغيل والصيانة:**
١,٥,٨ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمدرسة ومبانيها وأجهزتها المختلفة وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات ودورات المياه... الخ والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
٢,٥,٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٣,٥,٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ والتنسيق مع الجهات المختصة
٤,٥,٨ الالتزام بوجود خطة صيانة شاملة لمباني ومرافق وأجهزة المدرسة تكون معتمدة من استشاري متخصص، ويتم متابعتها من قبل وزارة التعليم، والالتزام بتطبيقها والاحتفاظ بالخطة وسجلاتها المعتمدة في سجلات المدرسة.
٥,٥,٨ التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
- ٦,٨ **اشتراطات التنظيم المكاني**
يجب تحقيق ما يلي عند بناء المباني المدرسية أو التوسع في استعمالها كمباني مدارس أهلية:
١,٦,٨ الالتزام بأنظمة البناء المعتمدة في المنطقة عند بناء المدارس على الأراضي بالمخططات المعتمدة مرافق تعليمية، ولا يلزم الرجوع لتخصيص نوع المرفق التعليمي في المخططات القديمة (السابقة واللاحقة).
٢,٦,٨ الالتزام بالاشتراطات التالية عند بناء الأراضي غير المخصصة مرفق تعليمي، والمناطق العمرانية التي ليس لها مخطط معتمد.

- تطبيق متطلبات الحد الأدنى لمساحة الموقع للمدرسة بناء على المعدل الأدنى الذي يشغله الطالب بالنسبة لمساحة الأرض، وحسب فئات المدن بالمملكة (المناطق الجيوغرافية) وفق الجدول رقم ٤-١.

- لا يقل عرض الشوارع التي تقع عليها المدرسة عن المعدلات الواردة في الجدول رقم ٤-٢

الفئة - ج متر مربع للطالب	الفئة - ب متر مربع للطالب	الفئة - أ متر مربع للطالب	معايير الأرض / المرحلة الدراسية حضانة / مرحلة رياض الأطفال
٤,٠٠	٤,٤٠	٥,٠٠	

*يؤخذ المتوسط لأي عدد من أنواع المدارس المشمولة داخل المجموع.

مساحة الأرض للمدرسة (مرحلة واحدة) = معدل مساحة الأرض للطالب X عدد الطالب (بموافقة وزارة التعليم)

عدد الأدوار	المدرسة
شارع واحد لا يقل عرضه عن ١٢ متراً	دور حضانة / رياض أطفال
مع مراعاة التالي:	
١. يسمح باستخدام الأرض (القطعة) ظهرية الشارع التجاري بشرط عدم فتح أي منافذ على الشارع الخلفي.	
٢. في المناطق التي لا يوجد لشوارعها تصنيف (تجاري، سكني) يؤخذ بعرض الشارع فقط.	
٣. يسمح في المراكز فقط أن تكون المدرسة الابتدائية أو المتوسطة على شارع عرضه لا يقل عن ١٢ م.	
٤. لا يوجد حد أدنى للمسافات بين المدارس بمختلف أنواعها أو مراحلها.	

٣,٦,٨ يقدم المكتب الاستشاري المؤهل من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية دراسة مرورية للمدارس الثانوية والمجمعات التعليمية فقط الواقعة في المدن والمحافظات، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص بالبلديات، وتتضمن الدراسة المرورية على الأقل ما يلي:

- تحديد المسافة الآمنة لمداخل المدرسة الثانوية/ المجموع التعليمي من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
- تأثير المدرسة على حركة المرور
- تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة.
- تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترح، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها.
- تقدير حجم الطلب على مواقف انتظار المركبات والحافلات وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.

٤,٦,٨ لا يزيد عدد الأدوار عن المعدلات الواردة في جدول رقم ٣-٤)

٥,٦,٨ تكون الارتدادات ونسب البناء حسب أنظمة البناء المعتمدة في المنطقة، وفي المناطق التي ليس لها مخطط معتمد يكون الارتداد الأمامي خمس عرض الشارع بحد أدنى ٣م، وحد أقصى ٦م، ولا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن ٣م.

٦,٦,٨ يتم توفير مواقف للمركبات والحافلات بالمعدلات الموضحة بالجدول رقم ٤-٤)

عدد الأدوار	المدرسة
دور أرضي* + دور أول يخصص للإدارة	دور حضانة / رياض أطفال
مع مراعاة التالي:	
• يسمح باستخدام الدور الأول لفصول رياض الأطفال والحضانة فقط في حال كان صعود ونزول الأطفال بواسطة منحدر (Slope) يربط بين الدور الأرضي والدور الأول، ولا يسمح نهائياً باستخدام السلم (الدرج) للأطفال	
• في المدارس التي عدد أدوارها (أرضي + ٣ أدوار) ، يجب على المصمم وضع معالجات معمارية لمواجهة الأدوار المتكررة المظلة على المجاورين لضمان الخصوصية البصرية التامة.	



- في حالة وجود الموقع على شارعين يتم احتساب الأدوار من منسوب الشارع الأعلى.
 - يسمح بدور قبو داخل حدود الارتدادات النظامية، و يستخدم لمواقف السيارات أو غرف خدمات كهر وميكانيكية.
- ٧,٦,٨ فصل حركة ومواقف السيارات والحافلات عن المساحة المخصصة للطالب بأسوار نافذة داخلية
- ٨,٦,٨ تكون بداية المنحدر الخاص بدخول القبو بعد الانتهاء من حد الرصيف الخارجي للمدرسة، حفاظاً على استمرارية الرصيف لحركة المشاة
- ٩,٦,٨ إحاطة مبنى المدرسة بأسوار ارتفاعها ٢,٤٠ م كحد أدنى، ويسمح أن تكون الأسوار من النوع النافذ (غير مصممة) لمدارس البنين، ويجب أن تكون مصممة (غير نافذة) لمدارس البنات
- ١٠,٦,٨ تبقى المساحة المخصصة لمواقف السيارات والحافلات والتزليل والتحميل بدون أسوار ضمن حدود الموقع
- ١١,٦,٨ لا تقل المسافة الفاصلة بين مباني المدرسة ومحطات الوقود أو الغاز عن القيم المحددة في اشتراطات مراكز الخدمة (محطات الوقود..)

المنطقة فئة (ج)	المنطقة فئة (ب)	المنطقة فئة (أ)	المدرسة
موقف/ ٤ فصول	موقف/ ٣ فصول	موقف/ ٣ فصول	مواقف الفصول لدور الحضانه/ مرحلة رياض الأطفال
موقف/ ٣ فصول	موقف/ ٣ فصول	موقف/ ٣ فصول	مواقف الحافلات

تحتسب متطلبات المواقف بالمجمعات التعليمية حسب مكونات المجمع من أنواع المدارس

٧,٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مطعم وجبات سريعة وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.

٨,٨ الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة المبنى وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ والتعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧/٤/٥٣٦٧ و فـ ي ١٤٢٣/١/٢٥ هـ وتحديثاتها وللبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة بالنسبة للمخالفات غير الواردة بلائحة الغرامات والجزاءات ويحق للبلدية إغلاق مطعم وجبات سريعة في حالتها.

٩,٨ القيمة المضافة

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية 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 اجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٩ اشتراطات الفنية :

- ١,٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
- ١,١,٩ الالتزام عند تصميم المدارس الأهلية باشتراطات كود البناء السعودي، ومعايير وزارة التعليم، وشركة تطوير للمباني كما يجب تنفيذ جميع الأعمال المزمع إنشاؤها طبقاً للمواصفات القياسية السعودية الصادرة من الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
- ٢,١,٩ الالتزام باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية مؤهلة لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين
- ٢,٩ الاشتراطات المعمارية
- ١,٢,٩ متطلبات الأمن والصحة والسلامة
- لا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسية عن ٢,٢٥ م، وعلى المصمم تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته .
 - الالتزام بتوفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نوافذ (بالحوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (٨) % من مساحة أرضية الفراغ، كما يجوز إنارة المكاتب ومرافق المدرسة بإنارة صناعية .
 - الالتزام بتوفير غرفة فحص صحية ودورة مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية اللازمة .
 - الالتزام بتوفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.
 - لا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك ودرازينات الشرفات والسلالم المفتوحة عن ٨٥ م، ويجب أن يكون الدرازين مصمماً أو ذومسافات ضيقة بين قوائمه، بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من ١٠ سم .
 - يسمح بتوفير غرفة أو أكثر لسكن الحارس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن ٣ % من مساحة الأرض
 - تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للحماية والحماية من الحريق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SBC-٨٠١)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلالم اللازمة.
 - عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢ % لتصريف الأمطار ومياه الغسيل .
 - توفير العزل الصوتي اللازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجية عن ٥٠ ديسبل نهائياً و٤٥ ديسبل مساءً طبقاً للمتطلبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة .
 - لا تقل المساحة المظللة من فناء المدرسة عن ٢٠ %
 - توفير دورات المياه لكل نوعية من الاستخدامات التعليمية المختلفة طبقاً للموضح بالجدول رقم (٥-١).
- جدول رقم (٥-١) : معدل دورات المياه للمراحل التعليمية المختلفة

المرحلة التعليمية	الحد الأدنى من مساحة دورة المياه الواحدة	الحد الأدنى لمعدل دورات المياه	دورات مياه ذوي الإعاقة
رياض الأطفال	١,٨ م ^٢	١/٢٠ فضل للأطفال + ١/٢٠ المعلمات	-



متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة ٣,٩

- ١,٣,٩ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه وإعادة استخدام المياه المعالجة واستخدام المواد والخامات المناسبة و غير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ وكذلك أثناء التشغيل ويلزم وينبغي تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد استخدام الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١-SBC)
- ٢,٣,٩ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١-SBC) والفصل (٧٢٠) من كود البناء السعودي (٢٠١-SBC)

متطلبات الوصول الشامل ٤,٩

- ١,٤,٩ الالتزام بتحقيق متطلبات ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) (٢٠١) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة
- ٢,٤,٩ الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه مجموعات الطلاب في المواقف والممرات والساحات طبقاً لما ورد بالفصل (١٠٠٩,١٠) من كود البناء السعودي العام كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)
- ٣,٤,٩ يجب تزويد المدارس التي يزيد ارتفاعها عن دورين بالمصاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة
- يلزم توفير مواقف سيارات الأشخاص لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول رقم (١-٥) طبقاً لما ورد في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١)

جدول رقم (١-٥): عدد مواقف سيارات ذوي الإعاقة

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
1	25-1
2	50-26
3	75-51
4	100-76
5	150-101
6	200-151
7	300-201
8	400-301
9	500-401
2% من مجموع المواقف	1,000-501
20 موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ 1,000 موقف	أكثر من 1,000 موقف

الاشتراطات الانشائية ٥,٩

- الالتزام بتطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:



١,٥,٩ الالتزام بتطبيق اشتراطات (SBC-٣٠١-٣٠٦) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية .

٢,٥,٩ الالتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٦,٩ الاشتراطات الكهربائية

يلزم تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي، وهي:

١,٦,٩ المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء العام (SBC-٢٠١) وخاصة الفصل رقم (٢٧) و البند رقم (٩٠٧)

متضمنة الفقرة رقم (٩٠٧,٢,٣) الخاصة بالمدارس، والبند رقم (١٠٠٨) والفقرات رقم (١٠١٣,٣) و (١٢٠٥,٣)

٢,٦,٩ متطلبات الكود الكهربائي (SBC-٤٠١) متضمنة الفصل رقم (٧١٨) الخاص بالمدارس

٣,٦,٩ متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) بما

يشمل الفصول رقم (٩,٩-SECTION-UM)

٤,٦,٩ المتطلبات الكهربائية الواردة في كود الحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) وخاصة البنود رقم (٦٠٨ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و

٦٠٨ و ١٠٠٨ ، والبند رقم (٩٠٧) متضمنة الفقرة رقم (٩٠٧,٢,٣) الخاصة بالمدارس، والمتطلبات الكهربائية في

البنود رقم (٩١٣ و ١٠١٣).

٥,٦,٩ يتعهد الاستشاري بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي

الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية، وتحديد موقع غرف الكهرباء على

الموقع العام.

٧,٩ الاشتراطات الميكانيكية

١,٧,٩ اشتراطات التهوية وتكييف الهواء

• الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-٥٠١) وخاصة الفصل رقم (٤) والجدول رقم

(٤٠٣,٣,١,١) متضمنة الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمدارس

• الالتزام بالمتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وخاصة الفصل رقم

(٢٨)

• الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الميكانيكية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية

(SBC-٦٠١) وخاصة الفصل رقم (٨) والجدول رقم (٨,٣) متضمنة الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمدارس،

والجدول رقم (٦,٨) متضمنة الحد الأدنى للهواء المطرود من المعامل في المدارس



يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW٣٥٠) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

٨,٩ اشتراطات الاعمال الصحية

- ١,٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-٧٠١) فيما يخص التمديدات الصحية وخاصة الفصل رقم (٤) و الجدول رقم(٤٠٣,١) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمدارس، والبنود رقم (٤١٩) متضمناً الفقرة رقم(٤١٩,٢) الخاصة بالتجهيزات الصحية في المدارس.
- ٢,٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي(SBC-٧٠٢)
- ٣,٨,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام(SBC-٢٠١) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم(٢٩٠٢,١)

٩,٩ اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق

- ١,٩,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحريق السعودي (SBC-٨٠١) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق، وخاصة الفصل التاسع الفقرة رقم (٩٠٣,٢,٣) والفقرة رقم (٩١٥,٢,٣) والفصل السابع والخمسون الفقرة رقم (٥٧٠٤,٣,٤,٢) والفقرة رقم (٥٧٠٥,٣,٥,٢) والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (٦١٠٣,٢,١,٤)
- ٢,٩,٩ الالتزام بتطبيق متطلبات مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١) وخاصة الفصل التاسع، على أن يكون تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني

١٠,٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ

- ١,١٠,٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر الإنشائية للحريق والواردة بكود البناء السعودي العام -SBC٢٠١، للفئة E من الاستخدامات التعليمية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود
- ٢,١٠,٩ الالتزام بأن تتم جميع أعمال الإشراف على التنفيذ بناءً على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بوزارة الشؤون البلدية والقروية
- ٣,١٠,٩ مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
- ٤,١٠,٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال
- ٥,١٠,٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية



١٠ المرفقات

١٠،١ نموذج عطاء يقدم في مزيدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

سعادة رئيس بلدية محافظة: المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع رياض أطفال في مدينة بغرض استثماره من خلال المنافسة.

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 للجحالة.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

التاريخ

الختم الرسمي

التوقيع



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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	١٤ / / هـ
العقار رقم:	
بلدية	
رقم عقد التأجير:	تاريخه:
اسم المستثمر:	
إقرار أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وإدارة وتشغيل رياض أطفال بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع صورة لملف العقار	

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. يحق للبلدية تقدير قيمة العائد الاستثماري ل رياض الأطفال وفقاً لأسعار السائدة للسوق العقاري.
٣. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



عقد استثمار عقار بلدي

اسم المشروع:

رقم العقد:

تاريخ توقيع العقد:

بمعون الله وتوفيقه، تم الاتفاق في هذا اليوم (التاريخ الهجري)، الموافق (التاريخ الميلادي)، على إبرام عقد الاستثمار هذا (ويشار إليه فيما بعد بـ "العقد") بين كل من:

١. البلدية المالكة للعقار، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في التوقيع على هذا العقد (الاسم الكامل لممثل الأمانة/البلدية)، بصفته (.....)، والمشار إليها فيما بعد بـ "البلدية أو الطرف الأول".

العنوان	
الهاتف	
الفاكس	
الصندوق البريدي	
المدينة	
الرمز البريدي	
البريد الإلكتروني	

٢. الاسم الكامل للمستثمر "قطاع خاص -قطاع حكومي - فرد"، (سجل التجاري/الرقم الموحد ٧٠٠ /الهوية الوطنية) رقم (.....) وتاريخ..... / ١٤ هـ، وعنوانها الوطني الموضح أدناه، ويمثلها في العقد (الممثل النظامي للمنشأة)، بموجب هوية رقم.....، بصفته..... والمشار إليه فيما بعد بـ "المستثمر أو الطرف الثاني".

العنوان المختصر	
رقم المبنى	
اسم الشارع	
الحي	
المدينة	
الرمز البريدي	
الرقم الفرعي	
الهاتف	
الفاكس	
البريد الإلكتروني	

ويشار إليهما مجتمعين فيما بعد بـ "الطرفان" أو "الطرفين".

التمهيد

لما كان للطرف الأول الرغبة في استثمار العقار الموضح وصفه وبياناته في هذا العقد والكراسة. ولما كان المستثمر قد اطلع على المستندات المبينة في هذا العقد، وعاین العقار محل العقد معاينة تامة نافية للجهالة والغرر، وتقدم بعرضه بموجب عطائه رقم (.....) وتاريخ (.....) المبين في مستندات العقد، للقيام باستثمار العقار المنصوص عليه في البند (الخامس)

ولما كان المستثمر مطلعاً ومدركاً خضوع العقد للاتحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك والأحكام المنصوصة عليها في هذا العقد. ولما كان العطاء المقدم من المستثمر قد اقترن بقبول الطرف الأول لاستثمار العقار طبقاً للكراسة وسائر وثائق العقد بموجب إشعار الترسية الصادر من الطرف الأول برقم (.....) وتاريخ... /..... / بناء على الإجراءات المنتهية بقرار لجنة الاستثمار رقم (.....) وتاريخ (.....) القاضي بقبول الطلب المقدم من المستثمر لاستثمار ذلك العقار وفقاً لما ورد في الكراسة، وحيث أقر الطرفان بأهليتهما المعتمدة شرعاً ونظاماً فقد اتفقا على الآتي

البند الأول: حكم التمهيدي

يعتبر التمهيدي السابق، جزءاً لا يتجزأ من العقد ومكملاً ومتمماً لأحكامه

البند الثاني: التعريفات

تعني المصطلحات التالية في العقد- ما لم يقتضي السياق خلاف ذلك- ما يلي:

الاستثمار: توظيف وتشغيل العقار محل العقد واستغلاله بهدف المحافظة عليه وتطويره.

العقار: الأرض أو البناء العائد ملكيتها للطرف الأول والموضحة ببياناتها وموقعها وحدودها ومساحتها ومكوناتها في البند (الرابع) من العقد، وأي مبانٍ مضافة خلال مدة العقد

المشروع: النشاط المراد إقامته واستثماره على العقار، والمحدد في البند (الخامس) من العقد

تنفيذ المشروع: القيام بأعمال البناء أو الترميم أو غير ذلك وفق الشروط والمواصفات المحددة في الكراسة بحيث يكون المشروع جاهزاً للتشغيل.

الجهات ذات العلاقة: الجهات التي لها علاقة بالمشروع وتنفيذه، أو لها حق الرقابة عليه من الناحية النظامية والفنية والبيئية أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع

الكراسة: كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالمشروع، والتي تعدّ جزءاً لا يتجزأ من العقد

فترة التجهيز والإنشاء فترة زمنية محددة في الكراسة، غير مدفوعة، تحتسب من مدة العقد الأصلية، وتُمنح للمستثمر لغرض تجهيز وإنشاء المشروع

البند الثالث: مستندات العقد

ملاحظة: تقوم البلدية بإضافة المستندات المرفقة مع العقد حسب الحاجة، وتعديل الأولوية للمستندات الموضحة باللون الأحمر بما يتوافق مع أهداف المشروع ونوعه ومواصفاته

١. يتألف هذا العقد من المستندات الآتية

أ. وثيقة العقد الأساسية (العقد).

ب. الكراسة.

ت. محضر تسليم العقار

ث. العطاء رقم (.....)، بتاريخ (.....) وجميع مرفقاته.

ج. إشعار الترسية رقم (.....)، بتاريخ (.....)

ح. المراسلات والطلبات الرسمية المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العروض وقبولها، والتي يتفق الطرفان كتابةً على

اعتبارها من ضمن مستندات العقد

كراسة شروط ومواصفات رياض أطفال



خ. الضمان البنكي

د. أي مستندات أخرى يتفق عليها الطرفان كتابة أنها من مستندات العقد- إن وجدت

٢. - تُشكّل هذه المستندات وحدة متكاملة وتُعدُّ كل واحدة منها جزءاً لا يتجزأ من العقد، وأي إخلال بها يعد إخلالاً بالعقد
٣. في حال وجود اختلاف في مستندات العقد المحددة في الفقرة (١) من هذا البند، فإن المستند المتقدم يسود على المستند الذي يليه وفقاً للترتيب الوارد فيها.

٤. في حال وجود تعارض بين أحكام ونصوص هذا العقد وبين أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك تكون أحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية هي الواجب تطبيقها

البند الرابع: وصف العقار

١. يستثمر المستثمر العقار الموضحة بياناته وموقعه وحدوده ومساحته كالتالي:

المنطقة:		موقع العقار
المدينة/المحافظة/المركز:	الحي:	
الشارع:		
رقم المخطط:	رقم العقار:	حدود العقار
شمالاً	بطول	
جنوباً	بطول	
شرقاً	بطول	
غرباً	بطول	
نوع العقار		
مساحة الأرض		
مساحة المباني		
عدد الأدوار		
نوع البناء		
نوع النشاط		
إحداثيات الموقع		
	الإحداثي الصادي (Y)	الإحداثي السيني (X)

٢. تعد البيانات المضافة في وصف العقار والموضحة في مستندات العقد جزءاً لا يتجزأ من الوصف ومكمل له.

البند الخامس: الغرض من العقد

الغرض من هذا العقد، قيام المستثمر باستثمار العقار لتنفيذ مشروع (ذكر المشروع المحدد للعقد كما تم ذكره بالكراسة)، ولا يجوز استخدام العقار لغير هذا الغرض، إلا بعد الحصول على الموافقة الخطية المسبقة من الطرف الأول، وفقاً لأحكام اللائحة والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك

البند السادس: مدة العقد

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل الفقرتين الثانية والثالثة بحسب ما جاء في الكراسة

١. مدة العقد (المدة رقماً وكتابةً)، تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر العقار من الطرف الأول بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد عن (شهر واحد) من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر



عن توقيع المحضر يتم إشعاره من الطرف الأول على عنوانه المنصوص عليه في صدر هذا العقد أو أي وسيلة نظامية أخرى، وتحسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار

٢. تشمل مدة العقد المنصوص عليها في هذا البند فترة التجهيز والإنشاء المذكورة في الكراسة والمقدرة (%) من مدة العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة

٣. في حال رغب المستثمر بتمديد مدة العقد فعليه التقدم بطلب للأمانة/ البلدية بذلك قبل انتهاء مدة العقد بتسعين يوماً على الأقل للنظر فيه وفق ما نصت عليه لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية المتعلقة بذلك

البند السابع: قيمة العقد وآلية الدفع

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود قيمة العقد بحسب ما جاء في الكراسة من فترة التجهيز والإنشاء ونسبة العائد الاستثماري، وتقوم كذلك باختيار أحد أنواع فترات سداد الأجرة بحسب نوع المشروع والكراسة، ويحق للأمانة/البلدية السماح للمستثمر بتجزئة قيمة العقد وآلية الدفع وفق الأنظمة والتعليمات على أن يكون ذلك من خلال دفعات بداية كل سنة إيجاريه على أن تبدأ فترة السماح المتعلقة بالتجهيز والإنشاء-إن وجدت- عند الدفعة الثانية].

رقم الدفعة	تاريخ الدفعة	مبلغ الأجرة السنوية	نسبة العائد الاستثماري

١. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للطرف الأول لقيمة العقد وفق الأنظمة والتعليمات المتعلقة بها.
٢. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء المنصوص عليها في الكراسة، فيتحمل سداد مبلغ العقد عن تلك الفترة، دون أدنى مسؤولية قانونية أو مالية على الطرف الأول ناتجة عن ذلك، ولا يتم تعويض المستثمر عما أنشأه وجهزه في العقار.
٣. في تطبيق أحكام هذا البند، يعد مقدار السنة التعاقدية (١٢) اثنا عشر شهراً ميلادياً يبدأ احتسابها من تاريخ بدء مدة العقد المنصوص عليها في البند (السادس).

البند الثامن: التزامات المستثمر

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود التزامات المستثمر الملونة بالأخضر بما يتوافق مع طبيعة المشروع]

يلتزم المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي:

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الطرف الأول ومن الجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع
٢. تأمين وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والمنشآت داخل العقار حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٣. تنفيذ وتشغيل العقار والمشروع وفقاً للكراسة والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٤. الحصول على موافقة الطرف الأول على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع
٥. أخذ الموافقة الخطية من الطرف الأول قبل عمل أي إضافة أو تعديل في العقار أو المشروع لم يرد في الكراسة يراه المستثمر ضرورياً ويعود تقدير الموافقة من عدمها إلى الطرف الأول..
٦. سداد أي رسوم أو ضرائب أو أي مقابل مالي يُفرض من قبل الدولة على ذلك العقار أو المشروع، ويشمل ذلك -لا الحصر -المتعلقة منها بإنشاء وتشغيل المشروع، وتحمل تكاليف إيصال واستهلاك الخدمات التي يحتاجها مثل الكهرباء والماء والهاتف والصرف الصحي وغير ذلك، ويعد هذا العقد تفويضاً من المستثمر إلى الطرف الأول بنقل الفواتير الخاصة بإيصال الخدمات للمشروع باسم المستثمر



٧. تشغيل وصيانة العقار والمشروع بشكل دوري وفقاً للكراسة والشروط المحددة من قبل الطرف الأول أو الجهات ذات العلاقة.

٨. إزالة أي مخالفة لأحكام العقد والكراسة والرخصة، وتعديل الوضع بما يتلاءم مع التزاماته التعاقدية.

٩. عدم مخالفة الأنظمة والتعليمات المعمول بها في المملكة، وتحمل المسؤولية أمام أي طرف يلحقه ضرر نتيجة لخطأ أو تقصير أو غيره، وكذلك كافة التعويضات والمطالبات وأي تكاليف أخرى ناتجة عن هذا العقد

١٠. ضمان ما يظهر في المباني والمنشآت التي أنشأها -وفقاً للكراسة- من تهدم كلي أو جزئي، إذا ما نشأ هذا التهدم عن عيب في التنفيذ، ولو لم يؤد ذلك إلى تهديد متانة المبنى وسلامته

البند التاسع: المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار

بما لا يخل بما ورد في الفقرة (٦) من البند "الثامن" تؤول ملكية جميع المنشآت والتجهيزات الأساسية والثابتة التي يقيمها المستثمر على العقار إلى الطرف الأول بعد انتهاء مدة العقد وتمديداته -إن وجدت- دون أي تعويض عنها، ويسلمها المستثمر للطرف الأول بحالة جيدة وصالحة للاستعمال، ويتم استلام الموقع بموجب محضر استلام موقع من الطرفين يُذكر فيه كافة محتويات العقار

البند العاشر: الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة -وفقاً لاختصاصاتها- الحق في الرقابة على العقار أو المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

البند الحادي عشر: التعاقد من الباطن والتنازل عن العقد

١. لا يحق للمستثمر تأجير العقار من الباطن لكامل أو أي جزء منه للغير، أو التنازل عن العقد إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الطرف الأول

٢. في الحالات التي يوافق فيها الطرف الأول للمستثمر على التأجير من الباطن، يكون المستثمر مسؤولاً بالتضامن مع المستأجر من الباطن أمام الطرف الأول عن كامل مبلغ العقد والالتزامات المنصوص عليها في هذا العقد

البند الثاني عشر: فسخ أو انتهاء مدة العقد

ملاحظة: تقوم الأمانة/البلدية بتعديل بنود فسخ أو انتهاء مدة العقد بما يتوافق مع طبيعة المشروع

أولاً: يحق للطرف الأول فسخ هذا العقد -مع بقاء حقه في الرجوع على المستثمر فيما لحقه من ضرر- في أي من الحالات التالية]

١. إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال الفترة الزمنية المعطاة له للتجهيز والإنشاء، ما لم يتقدم المستثمر للأمانة/البلدية بمبررات معتبرة مرفق بها جدول زمني لإنهاء إنشاء المشروع وتوافق عليه الأمانة/البلدية، وعلى أن تكون تلك الفترة الجديدة مدفوعة الأجر، وفي حال عدم الالتزام بها من قبل المستثمر فيتم فسخ العقد من قبل الأمانة/البلدية بما لا يخل بما ورد في البند السابع من العقد

٢. إذا أخل المستثمر بأي من بنود هذا العقد أو بالكراسة ولم يصحح ذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك

٣. في اشتراطات الصيانة والتشغيل إذا أخل المستثمر بأي بند من بنود هذا العقد أو بالكراسة المتعلقة بها، ولم يصحح ذلك خلال ثلاثة أيام من تاريخ إنذار الطرف الأول له بذلك.

٤. إذا تأخر المستثمر عن سداد مبلغ العقد وفق ما جاء في البند "السابع" مدة تزيد عن ثلاثين يوماً من بداية كل سنة إيجاريه.

٥. وفاة المستثمر وعدم تقدم كامل الورثة أو من يمثلهم خلال تسعيني يوماً من وفاته بطلب خطي للأمانة/البلدية بطلب الاستمرار بتنفيذ العقد واستكمال الإجراءات النظامية المتعلقة بذلك.

٦. إذا أفلس المستثمر، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره أو جرى حل الشركة أو تصفيتها اتفاقاً أو نظاماً أو قضاءً، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو تعيين حارس قضائي على موجوداته.



٧. إذا تبين أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفين الجهات الخاضعة لأحكام اللائحة أو حصل على العقد عن طريق الرشوة أو الغش أو التحايل أو التزوير أو التلاعب أو مارس أيًا من ذلك أثناء تنفيذ العقد

٨. إذا اقتضت دواعي التخطيط أو المصلحة ذلك، وفي هذه الحالة يعود تقدير التعويض -إن وجد- من عدمه إلى المحكمة الإدارية المختصة

ثانياً: عند فسخ هذا العقد أو انتهاء مدته يسلم المستثمر الطرف الأول الضمانات المتعلقة بتنفيذ المشروع وفق ما جاء في الكراسة

ثالثاً: على المستثمر عند فسخ أو انتهاء مدة العقد إخلاء العقار فوراً وتسليمه للطرف الأول بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات، وفي حال عدم قيامه بذلك فيحق للطرف الأول اتخاذ كافة الإجراءات النظامية، على أن تكون أجرة كل يوم تأخير منه في تسليم العقار بأجرة يومية مماثلة للأجرة اليومية لهذا العقد، من غري إخلال بحق الطرف الأول بمطالبة المستثمر ما زاد على ذلك وفق الأنظمة والتعليمات ذات الصلة.

رابعاً: للمستثمر طلب إلغاء عقده خلال مدة العقد ويعود تقدير الموافقة على ذلك من عدمه للأمانة/ البلدية، على أنه في حال الموافقة ينتهي العقد بتسليم المستثمر للعقار بموجب محضر تسليم متضمن كافة الموجودات والتجهيزات موقع من الطرفين

البند الثالث عشر: تعديلات العقد

لا يجوز تعديل نصوص هذا العقد إلا باتفاق الطرفين كتابة على ذلك التعديل.

البند الرابع عشر: النظام الواجب التطبيق

يخضع العقد للأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة في المملكة، وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، لا سيما لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/١٤٤١هـ والتعليمات التنفيذية لها والقرارات الوزارية الصادرة بشأن ذلك وهي الحاكمة على ما جاء في هذا العقد، ويجري تفسيرها وتنفيذها والفصل فيما ينشأ عنها من دعاوى أو مطالبات بموجبها.

البند الخامس عشر: الإخطارات والمراسلات

١. تتم الإخطارات والمراسلات بين الطرفين عن طريق العناوين الموضحة أمام كل طرف بصدر العقد؛ ويكون الإبلاغ عن طريقها صحيحاً منتجاً لآثاره النظامية من تاريخ الاستلام، أو من تاريخ رفض المستثمر استلامه بموجب محضر موقع من الطرف الأول

٢. إذا تغير عنوان الطرف الثاني المحدد في العقد، فيجب عليه تبليغ الطرف الأول بذلك قبل (سبعة أيام) من تاريخ تغيير العنوان، فإن لم يتم الإبلاغ فيُعد الإبلاغ على العناوين المسجلة في هذا العقد أو المبلغ رسمياً للطرف الأول منتجاً لآثاره النظامية.

البند السادس عشر: الخلاف بين الطرفين

المحكمة الإدارية هي الجهة المختصة بالفصل فيه في أي نزاع ينشأ بين الطرفين بشأن هذا العقد وتنفيذه.

البند السابع عشر: نسخ العقد

حرر هذا العقد من نسختين أصليتين باللغة العربية، واستلم كل طرف نسخة منه للعمل بموجبها، وتوثيقاً لما تقدم فقد جرى التوقيع عليه في اليوم والسنة المبينين في مقدمته

الطرف الأول	الطرف الثاني
الاسم	الاسم
الصفة	الصفة
التوقيع	التوقيع