



كراستة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المدارس الأهلية

ترميم وتشغيل وصيانة مدارس أهلية بال منتشر



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل مدارس الأهلية

الصفحة	المحتويات	م
٥	أ قائمة تدقيق يقدمها العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	١
٦	ب تعريف للمصطلحات والمفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٢
٧	ج الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٣
٨		٤
٩	مقدمة	٢
١٠	وصف العقار	٢
١٢	اشتراطات دخول المزايدة والتقدم	٣
١٣	١٣ من يحق له دخول المزايدة	
١٣	١٣ مكان تقديم العطاءات	
١٣	١٣ موعد تقديم العطاءات	
١٣	١٣ موعد فتح المظاريف	
١٣	١٣ تقديم العطاء	
١٤	١٣ كتابة الأسعار	
١٤	١٣ مدة سريان العطاء	
١٤	١٣ الضمان	
١٤	١٣ موعد الإفراج عن الضمان	
١٤	١٣ مستندات العطاء	
١٦	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٧	١٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	
١٧	١٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة	
١٧	١٤ معينة العقار	
١٨	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٩	١٩ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	
١٩	١٩ تأجيل موعد فتح المظاريف	
١٩	١٩ سحب العطاء	
١٩	١٩ تعديل العطاء	
١٩	١٩ حضور جلسة فتح المظاريف	
٢٠	الترسيمة والتعاقد وتسليم الموقع	٦
٢١	٢١ الترسية والتعاقد	
٢١	٢١ تسليم الموقع	
٢٦		

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل مدارس الأهلية

الصفحة	المحتويات	م
٢٢	الاشتراطات العامة	٧
٢٣	١٧ توصيل الخدمات للموقع	
٢٢	١٨ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	
٢٢	١٩ الحصول على التأفقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
٢٢	٢٠ حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
٢٢	٢١ استخدام العقار لغرض المخصص له	
٢٣	٢٢ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٣	٢٣ موعد سداد الأجرة السنوية	
٢٣	٢٤ متطلبات السلامة والأمن	
٢٣	٢٥ إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٣	٢٦ تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
٢٣	٢٧ أحكام عامة	٨
٢٤	الاشتراطات الخاصة	
٢٥	٢٨ مدة العقد	
٢٥	٢٩ فترة التجهيز والتجديد	
٢٥	٣٠ الالتزام بالمعايير	
٢٥	٣١ توفير المظللات للتلاميذ	
٢٥	٣٢ التجهيزات	
٢٦	٣٣ مقصف المدرسة	
٢٦	٣٤ العيادة الطبية والإسعافات الأولية	
٢٦	٣٥ متطلبات المعوقين	
٢٦	٣٦ مواقف السيارات	
٢٦	٣٧ اشتراطات التشغيل والصيانة	

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس الأهلية

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	الاشتراطات الفنية:	٩
٣١	١٩ تجديد المدرسة الأهلية	١
٣٤	٢٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٢
٣٦	١١ المرفقات:	١١
٣٧	١١١ نموذج العطاء	١
٣٨	١١٢ الرسم الكروكي للموقع	٢
٣٩	١١٣ نموذج تسليم العقار	٣
٤٠	١١٤ إقرار المستثمر	٤
٤١	١١٥ نموذج العقد	٥

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فريص) 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

ال المستند	م	هل مرفق؟	هل مرفق؟	هل مرفق؟
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 الهوية الشخصية	٥			
صورة الترخيص بتشغيل وإدارة المدارس	٦			
صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المدارس.	٧			
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٨			
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٩			

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة

الشروط والمواصفات

المشروع	
العقارات	هو المدرسة الأهلية الموضحة بياناتها في وصف العقار.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل المدارس الأهلية.
المدرسة الأهلية	هي منشأة خاصة تقوم بالتعليم للمراحل الدراسية المختلفة،
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

ج/ الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى

ال تاريخ	كيفية تحديد التاريخ	اليـان
	حسب الإعلان بمنصة فرص	تاريخ الإعلان
	حسب الإعلان بمنصة فرص	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	حسب الإعلان بمنصة فرص	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعارنهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ 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 أجراة السنة الأولى

١/ مقدمة

تُرَغِّبُ أَمَانَةً / بَلْدِيَّةً مَحَافَظَةً حَبُونَا

في طرح مزايدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية
بمنصة فرص (البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية) بين المستثمرين لتأجير المدرسة
الأهلية الواردة بياناتها في وصف العقار لإدارتها وتشغيلها وفق التفاصيل المبينة في كراسة
الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإهاطة بها،
ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقّيقّة لمحتويات الكراسة للتعرّف على
الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من
تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية
أهدافها

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في
دخول المزايدة.

ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التجه إلى الإداره المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار

مكتوبًا

إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات

٠١٧٥٤٥١٦٠١	هاتف رقم
٠١٧٥٤٥٢٦٠٧	فاكس رقم



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراية الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

١. وصف العقار

١. وصف العقار

نوع النشاط	إدارة وتشغيل مدارس أهلية
مكونات النشاط	مبني مكون من دورين وملحق - حوش - بوابات - مواقف - سفلية - انارة
موقع العقار	المدينة / حبونا الحي / المنتشر
الشارع العام	
حدود العقار	رقم المخطط / ١٤٢٠ / ن / ح / ٥
شمالاً: شارع عرض ٣٠ م	بطول: ٧٠ م
جنوباً: شارع عرض ١٠٠ م	بطول: ٧٠ م
شرقاً: شارع عرض ١٥ م	بطول: ٧٨ م
غربياً: ممر مشاه عرض ٨ م	بطول: ٧٨ م
نوع العقار	مبني ٣ أدوار
مساحة الأرض	٢٥٥٦٤ م²
مساحة المباني	
عدد الأدوار	٣
نوع البناء	مسلح

الخدمات بالعقارات

بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١\square من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد وللمستثمرين السعوديين الذين يحملون رخصة تشغيل وإدارة المدارس الأهلية التقدم في هذه المزايدة، ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢\square مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@moma.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بإدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات في بلدية محافظة حبونا وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الموعد المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء

٣\square موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص وإن لم يتم تقديم أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد الكتروني أو يدوياً.

٤\square موعد فتح المظاريف:

حسب الموعد المحدد بمنصة فرص

٥\square تقديم العطاء:

١\square على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزامية، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢\square يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقيع 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.

٣- طلب العطاء في حال تعدد تقديم العطاءات عبر منصة فرص (الإلكترونية) لأسباب فنية يقدم العطاء في اليوم والمكان المحدد لفتح المظاريف المعلن عنها داخل طرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتبه عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه ورقم الهاتف أو جوال أو الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٤- طلب العطاء تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارضاً كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية.

٦- كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

١- 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.

٢- تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيه عليه وختمه.

٧- مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء تأذن المشغول وغير حائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٨- الضمان:

• يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

• يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩- موعد الإفراج عن الضمان:

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

١٠- مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

١- نموذج العطاء والتوجيه عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوجيه.

٢١٠٢ توكييل 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 للتوقيع نيابة عن الشركة.

٢١٠٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (بالنسبة للشركات والمؤسسات).

٢١٠٤ صورة الهوية الشخصية (بالنسبة للأفراد).

٢١٠٥ صورة من رخصة تشغيل وإدارة مدرسة.

٢١٠٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٢١٠٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحكومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٢١٠٨ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٣. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٣. 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 تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد 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 تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

- في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل مبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للاتفاق على النظام حسب تعليمات الوزارة رقم ٢٨٦٥١ وتاريخ ٠١ - ٠٦ - ١٤٣٥ هـ



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٤. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٤. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لضمن 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزمها لجميع المتنافسين.

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣. سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل المועד المحدد لفتح المظاريف.

٤. تعديل العطاء:

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

٥. حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعود 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٥. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٥ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦ الترسية والتعاقد:

- ١ □□□ ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٢ □□□ ٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٣ □□□ ٦ يجوز للأمانة/ 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.

٦ تسليم الموقع:

- ١ □□□ ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢ □□□ ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بدأياً مدة العقد من تاريخ الإشعار.
- ٣ □□□ ٦ يجب على التأكيد من صحة عنوانه الوطني ورقم المستندوق البريدي الذي يقوم بتدوينه في كراسة الشروط والمواصفات بحيث يكون عنوان المستثمر في حال أرسلت له البلدية أي خطاب وتم إعادةه لأي سبب كان ويكبد صحة العنوان أو أنه لا يخصه.....الخ فإن المستثمر يتحمل كامل المسئولية التي تترتب على ذلك.
- ٤ □□□ ٦ في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل مبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة لالتفاف على النظام حسب تعليم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ وتاريخ ٠٦ - ٠٦ - ١٤٣٥ هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٦. الاشتراطات العامة

٦. الاشتراطات العامة

١) توصيل الخدمات للموقع:

إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به، فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢) البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لأعمال أي ترميمات والتشغيل ويلتزم بتسليم التصميم الخاص بالمدارس الأهلية متضمناً الواجهات والتفاصيل الإنسانية والمعمارية لاعتمادها قبل البدء في العمل أو التنفيذ أو عمل أي ترميمات أو إضافة أي مبني ويلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها

٣) الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة قبل القيام بأى أعمال ترميمات أو إضافة مبني في الموقع

٤) حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

١) للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٢) لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية

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

٥) استخدام العقار لغير الغرض المخصص له :

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

٦) التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

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

٧) موعد سداد الأجرة السنوية:

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

٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١ ٧ اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢ ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ ٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٤ 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، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٨ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

- ١ ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة/ للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:
- ١ ٩ ٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة
- ٢ ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة/البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابيا، وإشعار المستثمر بذلك.

٩ أحكام عامة:

- ١ ٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢ ٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣ ٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٤١١٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ

٤١١٨ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي تم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٤١١٩ تطبق جميع اشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بهذا الشأن.

٤١١١٧ زيادة الإيجار السنوي بنسبة ٥% لكل (٥) سنوات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٧. الاشتراطات الخاصة

٧. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد :

مدة العقد (٢٠ سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية وتزويده البلدية
بأعمال أي صيانة أو ترميم لاحتتماده قبل البدء في العمل أو الترميم

٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:

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

٨/٣ الالتزام بالمعدلات المعيارية:

يلتزم المستثمر بأن يراعى المعدلات المعيارية حسب نوع المدرسة كما يوضح الجدول التالي:

مدرسة ثانوية		مدرسة متوسطة		مدرسة ابتدائية		المعدلات المعيارية
إلى	من	إلى	من	إلى	من	
٩٠٠	٢٦٠	٦٠٠	٢٤٠	٧٢٠	٢٤٠	عدد التلاميذ بالمدرسة
٣٠	١٨	٢٠	١٢	٢٤	١٢	عدد الفصول
٣٠	٢٠	٣٠	٢٠	٣٠	٢٠	عدد التلاميذ بالفصل
٣٠	٢٥	٣٠	٢٥	٢٥	١٥	المساحة بالمتر المربع للتلميذ

٨/٤ توفير المظللات للتلاميذ:

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

٨/٥ التجهيزات:

١- يجب أن تزود المدرسة بجميع التجهيزات والإمكانات التي تيسر أداء العملية التعليمية، وتمكن التلاميذ من ممارسة الأنشطة المختلفة: رياضية، وترفيهية، ومعرفية، بما يسهم في تخریج جيل سوي، وخلق مواطن صالح.

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

٣- يجب أن تزود المدرسة بمكتبة تسمح استيعاب % من طلاب المدرسة في وقت واحد.

٤- يجب أن تزود المدرسة بعدد كافٍ من أجهزة الكمبيوتر يتناسب مع عدد الطلاب.

٥- يجب أن تزود جميع المختبرات بمراوح قوية لشفط الهواء، وغرف غاز لإجراء التجارب الكيميائية.

٦- يجب أن يتوافر بالمدرسة ملاعب رياضية تتناسب مع المرحلة العمرية للطلاب.

٨/٦ مقصص المدرسة:

- ١ يجب أن يتوافر في المدرسة مقصف واحد على الأقل.
- ٢ يجب حصول جميع العاملين بالمقصف على الشهادات الصحية والتطعيمات الالزمة.
- ٣ يلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات البلدية والواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطعم والمطابخ والملاصق ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها، المتعلقة بمبنى المقصف ونظافته، والمواد التي يقدمها، والاشتراطات الواجب توافرها في العاملين، والشروط الصحية وشروط النظافة، والمسؤولية عن متابعة المقصف.
- ٤ العيادة الطبية والإسعافات الأولية:
يجب أن تزود المدرسة بعيادة طبية مجهزة بالأدوات اللازمة للإسعافات الأولية، واجراء الفحوصات.
- ٥ متطلبات المعوقين:
ضرورة مراعاة الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين الصادرة عن الإدارة العامة للشئون الهندسية بوكالة الوزارة للشئون الفنية بوزارة الشئون البلدية والقروية.
- ٦ مواقف السيارات:
يلتزم المستثمر بتوفير عدد كافٍ من مواقف السيارات وذلك بمعدل موقف واحد لكل خمس تلاميذ.
- ٧ اشتراطات التشغيل والصيانة:
 ١ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمدرسة ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات دورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٢ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣ 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 يجب ألا يقل عدد الأفراد المدربين بالنسبة لطاقة الاستيعابية للمدرسة عما هو موضح في الجدول التالي:

عدد الأفراد المدربين حسب الطاقة الاستيعابية للمدرسة

الطاقة الاستيعابية للمدرسة	عدد العاملين المدربين
١٠٠ فرد فأقل	٢
أكثر من ١٠٠ حتى ٢٠٠	٣
أكثر من ٢٠٠ حتى ٣٠٠	٤
أكثر من ٣٠٠ حتى ٤٠٠	٥
أكثر من ٤٠٠ حتى ٥٠٠	٦
يزاد عدد الأفراد المدربين بفرد واحد لكل ١٠٠ شخص أو جزء من المائة	



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٨. الاشتراطات الفنية

٨. الاشتراطات الفنية

١٩١ تجديد المدرسة الأهلية:

١٩١ يلتزم المستثمر بتجديد المدرسة الأهلية وجميع مراقبتها.

١٩٢ في حالة ترميم بعض العناصر أو القيام بأعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحرق.

١٩٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

١. يراعى أن يكون الأثاث ومحاتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.

٢. يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على الخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٣. 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.

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

٥. تأمين طفایيات حريق في الممرات من نوع البوترة وثاني أكسيد الكربون.

٦. في المدارس الأهلية التي بها مسبح يجب اتخاذ ما يلي:

• وضع حاجز حول المسبح بارتفاع متر ونصف.

• تأمين أطواق نجاة ومنفذ له خبرة كافية في عمليات الإنقاذ في المسابح.

٧.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٨. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. ملحق رقم (٣).



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٩. المرفقات (اللاحق)

نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٢٤هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إدارة وتشغيل مدرسة أهلية.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاستراتجيات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

() نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمانبنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

• • قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

• • زيادة الإيجار السنوي بنسبة ٥٪ لكل (٥) سنوات.

									اسم المستثمر
									رقم بطاقة الأحوال
									صادرة من
بتاريخ									
						فاس			
جوال						هاتف			
تاريخ التقديم						الرمز البريدي			
						ص.ب			

العنوان:

		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
		صادرة من
بتاريخ		
جوال	فاس	هاتف
الرمز		ص.ب

العنوان:

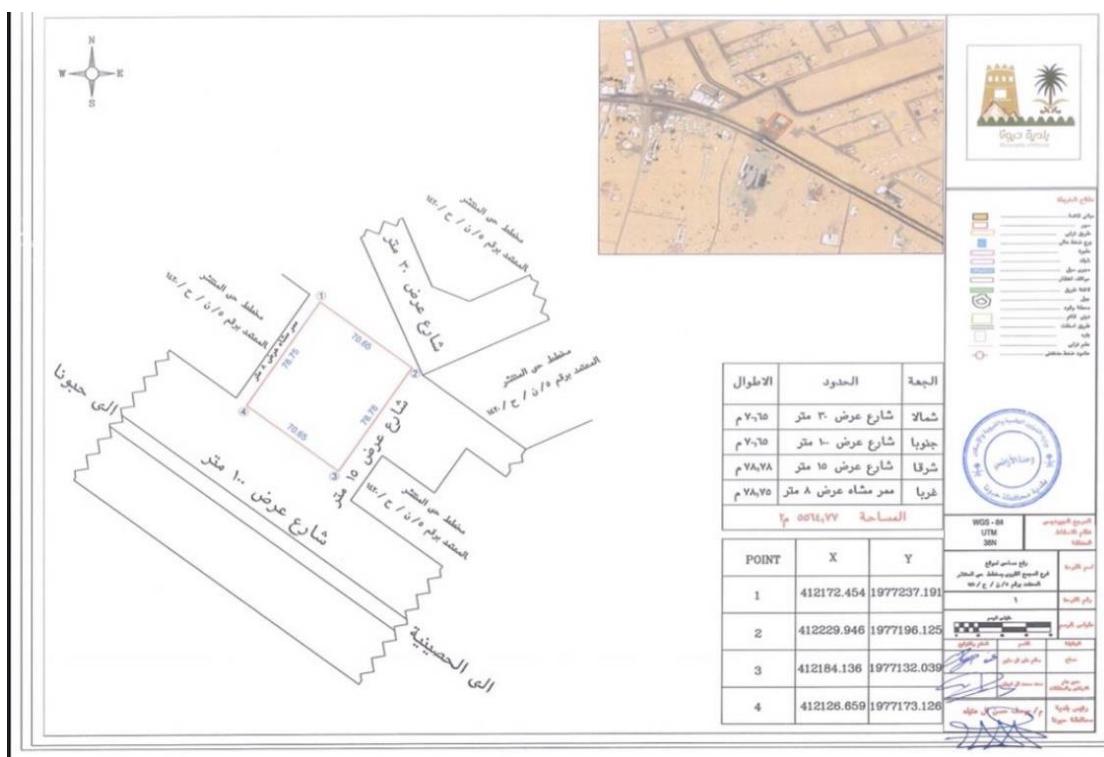
الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



المخطط العام للموقع



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

ال الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ

ب) الاشتراطات البلدية للمدارس الأهلية الصادرة من وزارة البلدية والإسكان.

ج) لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ

١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/٤٤٣ هـ المبلغ به

القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية والقرار الوزاري رقم

٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٠٣/١٤٤٢ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية.

٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

٤ . تزويد البلدية بجميع التصاميم لأعمال أي ترميمات أو إضافة مباني في الموقع لاعتماده

والموافقة عليه قبل التنفيذ.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا