



كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المدارس الأهلية

ترميم وتشغيل وصيانة مدارس أهلية بالمنتشر



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل مدارس الأهلية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف للمصطلحات و المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولي	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	٣.١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣.٢ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣.٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣.٤ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣.٥ تقديم العطاء	١٣
	٣.٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣.٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣.٨ الضمان	١٤
	٣.٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣.١٠ مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	٤.١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤.٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
	٤.٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	٥.١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٥.٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥.٣ سحب العطاء	١٩
	٥.٤ تعديل العطاء	١٩
	٥.٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦.١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦.٢ تسليم الموقع	٢١

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل مدارس الأهلية

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
٧١	توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧٢	البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٢٢
٧٣	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٢
٧٤	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٢
٧٥	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٢
٧٦	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٣
٧٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٣
٧٨	متطلبات السلامة والأمن	٢٣
٧٩	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٣
٧١٠	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٣
٧١١	أحكام عامة	٢٣
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٤
٨١	مدة العقد	٢٥
٨٢	فترة التجهيز والتجديد	٢٥
٨٣	الالتزام بالمعدلات المعيارية	٢٥
٨٤	توفير المظلات للتلاميذ	٢٥
٨٥	التجهيزات	٢٥
٨٦	مقصف المدرسة	٢٦
٨٧	العيادة الطبية والإسعافات الأولية	٢٦
٨٨	متطلبات المعوقين	٢٦
٨٩	مواقف السيارات	٢٦
٨١٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٦

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل مدارس الأهلية

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	الاشتراطات الفنية:	٩
٣١	٩١١ تجديد المدرسة الأهلية	
٣٤	٩١٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	
٣٦	المرفقات:	١١
٣٧	١١١١ نموذج العطاء	
٣٨	١١١٢ الرسم الكروكي للموقع	
٣٩	١١١٣ نموذج تسليم العقار	
٤٠	١١١٤ إقرار المستثمر	
٤١	١١١٥ نموذج العقد	

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 (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	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صورة الهوية الشخصية		
٦	صورة الترخيص بتشغيل وإدارة المدارس		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المدارس.		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المدرسة الأهلية المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	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 مزايده 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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	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 إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن 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 أجرة السنة الأولى

١/ مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة حبونا في طرح مزاييدة عامة عن طريق المنافسة الإلكترونية بمنصة فرص (البوابة الموحدة للاستثمار في المدن السعودية) بين المستثمرين لتأجير المدرسة الأهلية الواردة ببياناتها في وصف العقار لإدارتها وتشغيلها وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزاييدة.

وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف 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 أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزاييدة.

ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/ بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا

إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات	
٠١٧٥٤٥١٦٠١	هاتف رقم
٠١٧٥٤٥٢٦٠٧	فاكس رقم



**١ الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية**

١. وصف العقار

١. وصف العقار

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

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣/١ 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 مواعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣/٢ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تُقدم 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بإدارة الأستثمار 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

٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد إلكتروني أو يدوي.

٣/٤ موعد فتح المظاريف:

حسب الموعد المحدد بمنصة فرص

٣/٥ تقديم العطاء:

٣/٥/١ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٣/٥/٢ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

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

٣٥٥ تقديم العطاءات من طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة
الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣٦ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
٣٦١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له
إجراء أى تعديل، أو إبداء أى تحفظ عليها، أو القيام بشطب أى بند من بنود المزايدة
أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
٣٦٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣٦٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض
السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٣٧ 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 نافذ المفعول وغير
جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٣٨ الضمان:

- يجب أن يُقدم 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، وقابلاً 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.

٣٩ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٣١٠ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
٣١٠١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً
بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

- ٣١٠٢ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.
- وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- ٣١٠٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (بالنسبة للشركات والمؤسسات).
- ٣١٠٤ صورة الهوية الشخصية (بالنسبة للأفراد).
- ٣١٠٥ صورة من رخصة تشغيل وإدارة مدرسة.
- ٣١٠٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣١٠٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ 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.
- ٣١٠٨ 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.



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 تقتضي به 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 تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/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. 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.

• 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 بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ وتاريخ ٠١ / ٠٦ / ١٤٣٥ هـ.



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٤. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر 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 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 للأمانة/ للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/ البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
٣. سحب العطاء:
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
٤. 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. 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.



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

ه. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٥ . الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦١١ الترسية والتعاقد:

- ٦١١١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦١١٢ 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.
- ٦١١٣ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦٢٢ تسليم الموقع:

- ٦٢٢١ 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.
- ٦٢٢٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.
- ٦٢٢٣ يجب على التأكد من صحة عنوانه الوطني ورقم الصندوق البريدي الذي يقوم بتدوينه في كراسة الشروط والمواصفات بحيث يكون عنوان المستثمر في حال أرسلت له البلدية أي خطاب وتم إعادته لأي سبب كان وكعدم صحة العنوان أو أنه لا يخصه..... الخ فإن المستثمر يتحمل كامل المسؤولية التي تترتب على ذلك.
- ٦٢٢٤ 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 بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ وتاريخ ٠١ - ٠٦ - ١٤٣٥ هـ.



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٦. الاشتراطات العامة

٦. الاشتراطات العامة

٧١. 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.

٧٢. البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

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

٧٣. الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

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

٧٤. حق الأمانة/ البلدية في الإشراف:

٧٤١. للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٧٤٢. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/ البلدية

٧٤٣. 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.

٧٥. استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

٧٦. 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.

٧٧. 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.

٧٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧٨١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب

الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧٨٢ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة

التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٧٨٣ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧٨٤ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملاً 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،

وبتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أى تكاليف أخرى، وليس على

الأمانة/ البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة / البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر

عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى

تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

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

٧١٠١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى

الأمانة/ البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة

٧١٠٢ 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 غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١١ أحكام عامة:

٧١١١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك

للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧١١٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧١١٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله

من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤١١٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية

الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ

٥١١٧ 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 تقررته الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في

وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة

بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٦١١٧ تطبيق جميع اشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بهذا

الشأن.

٧١١٧ زيادة الإيجار السنوي بنسبة ٥% لكل (٥) سنوات



١ 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 وتزويد البلدية بأعمال أي صيانة أو ترميم لاعتماده قبل البدء في العمل أو التنفيذ

٨/٢ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة (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.

٨٣ الالتزام بالمعدلات المعيارية:

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

المعدلات المعيارية					
مدرسة ابتدائية		مدرسة متوسطة		مدرسة ثانوية	
من	إلى	من	إلى	من	إلى
٢٤٠	٧٢٠	٢٤٠	٦٠٠	٢٦٠	٩٠٠
١٢	٢٤	١٢	٢٠	١٨	٣٠
٢٠	٣٠	٢٠	٣٠	٢٠	٣٠
١٥	٢٥	٢٥	٣٠	٢٥	٣٠

٨٤ توفير المظلات للتلاميذ:

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

٨٥ التجهيزات:

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

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

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

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

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

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

٨٦ مقصف المدرسة:

١. ☐ ٤ ☐ ٨ يجب أن يتوافر في المدرسة مقصف واحد على الأقل.
٢. ☐ ٤ ☐ ٨ يجب حصول جميع العاملين بالمقصف على الشهادات الصحية والتطعيمات اللازمة.
٣. ☐ ٤ ☐ ٨ يلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات البلدية والواردة باللائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها، والمتعلقة بمبنى المقصف ونظافته، والمواد التي يقدمها، والاشتراطات الواجب توافرها في العاملين، والشروط الصحية وشروط النظافة، والمسئولية عن متابعة المقصف.
٧. ☐ ٨ العيادة الطبية والإسعافات الأولية:
يجب أن تزود المدرسة بعيادة طبية مجهزة بالأدوات اللازمة للإسعافات الأولية، وإجراء الفحوصات.
٨. ☐ ٨ متطلبات المعوقين:
ضرورة مراعاة الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين والصادرة عن الإدارة العامة للشئون الهندسية بوكالة الوزارة للشئون الفنية بوزارة الشئون البلدية والقروية.
٩. ☐ ٨ مواقف السيارات:
يلتزم المستثمر بتوفير عدد كافٍ من مواقف السيارات وذلك بمعدل موقف واحد لكل خمس تلاميذ
١٠. ☐ ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:
١. ☐ ١٠ ☐ 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. ☐ ١٠ ☐ ٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٣. ☐ ١٠ ☐ 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. ☐ ١٠ ☐ ٨ يجب ألا يقل عدد الأفراد المدربين بالنسبة للطاقة الاستيعابية للمدرسة عما هو موضح في الجدول التالي:

عدد الأفراد المدربين حسب الطاقة الاستيعابية للمدرسة

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



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٨. الاشتراطات الفنية

٨. الاشتراطات الفنية

٩١٢ تجديد المدرسة الأهلية:

- ٩١٢١ يلتزم المستثمر بتجديد المدرسة الأهلية وجميع مرافقها.
٩١٢٢ في حالة ترميم بعض العناصر أو القيام بأعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق

٩٢٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. يراعى أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.
٢. يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
٣. تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.
٤. يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
٥. تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
٦. في المدارس الأهلية التي بها مسبح يجب اتخاذ ما يلي:
 - وضع حاجز حول المسبح بارتفاع متر ونصف.
 - تأمين أطواق نجاة ومنقذ له خبرة كافية في عمليات الإنقاذ في المسبح.
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).



الدليل الإرشادي لإعداد
كراسة الشروط
والمواصفات
لإدارة وتشغيل مدارس
الأهلية

٩. المرفقات (الملاحق)

نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧)

سعادة رئيس بلدية: المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ 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 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 وضمن بنكي 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									
بتاريخ					صادرة من				
جوال					فاكس				
تاريخ التقديم					الرمز البريدي				

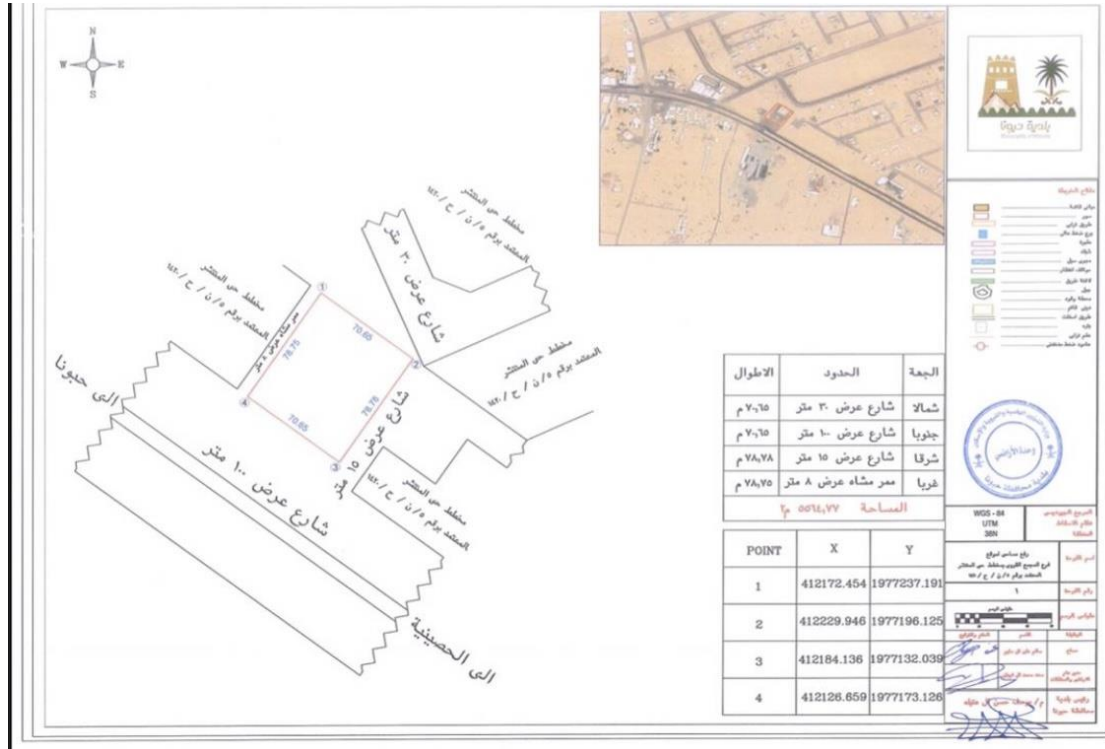
العنوان:

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

العنوان:

التوقيع
التاريخ
الختم الرسمي

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها 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 ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ

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

ج (لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ في ١٢/٠٣/١٤٤٢هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية .

- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة 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