

كراسة الشروط والمواصفات

للمنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ

إنشاء وتشغيل وصيانة
مجمع تعليمي أهلي
على القطعة رقم (م/19) بالمخطط رقم (248/س)
بحي الواحة محافظة الدوامي

محتويات الفهرس

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	5
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	6
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	8
1	مقدمة	9
2	وصف الموقع	10
3	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	11
	1 / 3 من يحق له دخول المنافسة	11
	2 / 3 لغة العطاء	11
	3 / 3 مكان تقديم العطاءات	11
	4 / 3 موعد تقديم العطاءات	11
	5 / 3 موعد فتح المظاريف	11
	6 / 3 تقديم العطاء	11
	7 / 3 كتابة الأسعار	12
	8 / 3 مدة سريان العطاء	12
	9 / 3 الضمان	12
	10 / 3 موعد الإفراج عن الضمان	12
	11 / 3 مستندات العطاء	13
	12 / 3 سرية المعلومات	13
4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	14
	1/4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة	14
	2/4 الاستفسار حول بيانات المنافسة	14
	3/4 معاينة العقار	14
5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	15
	1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	15
	2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف	15
	3/5 سحب العطاء	15
	4/5 تعديل العطاء	15
	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف	15
6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	16
	1 / 6 الترسية والتعاقد	16
	2 / 6 تسليم الموقع	16
7	الاشتراطات العامة	17
	1 / 7 توصيل الخدمات للموقع	17
	2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ	17

17	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3 / 7
17	تنفيذ الاعمال	4 / 7
17	مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5 / 7
18	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6 / 7
18	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7 / 7
18	استخدام الموقع للغرض المخصص له	8 / 7
19	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9 / 7
19	موعد سداد الأجرة السنوية	10 / 7
19	ضريبة القيمة المضافة	11 / 7
19	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	12 / 7
19	إلغاء العقد للمصلحة العامة	13 / 7
20	متطلبات الأمن والسلامة	14 / 7
20	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	15 / 7
20	أحكام عامة	16 / 7
22	الاشتراطات الخاصة	8
22	مدة العقد	1 / 8
22	فترة التجهيز والإنشاء	2 / 8
22	النشاط الاستثماري المسموح به	3 / 8
22	مواقف السيارات	4 / 8
23	التجهيزات	5 / 8
23	حدود مزاولة النشاط	6 / 8
24	العاملون بالمشروع	7 / 8
24	اشتراطات التشغيل والصيانة	8 / 8
26	الاشتراطات الأمنية	9 / 8
26	متطلبات الوصول الشامل	10 / 8
27	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	11 / 8
27	اللوحات الاعلانية	12 / 8
27	نظام السعودة	13 / 8
28	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	14 / 8
28	تأمين إسعافات أولية	15 / 8
28	الغرامات والجزاءات البلدية	16 / 8
31	الاشتراطات الفنية	9
31	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1 / 9
31	الاشتراطات التنظيمية	2 / 9
31	اعتماد التصميم الابتدائي	3 / 9
33	الاشتراطات المعمارية	4 / 9

34	الاشتراطات الإنشائية	5 / 9
35	الاشتراطات الكهربائية	6 / 9
36	الاشتراطات الميكانيكية	7 / 9
37	اشتراطات الأعمال الصحية	8 / 9
37	اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق	9 / 9
38	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	10 / 9
39	المرفقات	10
39	نموذج العطاء	1 / 10
40	المخطط العام للموقع	2 / 10
41	كروكي الموقع	3 / 10
42	محضر تسليم العقار	4 / 10
43	إقرار من المستثمر	5 / 10

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 الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
1	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
2	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
3	تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة بالسجل.		
5	صورة اثبات العنوان الوطني.		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
7	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها موقعة من المستثمر.		
12	الرقم الضريبي للمنشأة.		
13	أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم (م/19) بالمخطط رقم (س/248) محافظة الدوامي).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للبلدية والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
البلدية	بلدية محافظة الدوامي (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمار والتخصيص.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المدارس الأهلية	هي كل منشأة غير حكومية تقوم بأي مرحلة من مراحل التعليم (حضانة - رياض أطفال - ابتدائي - متوسط - ثانوي) قبل مرحلة التعليم العالي، وتصنف المدارس الأهلية على أساس المراحل التعليمية المعتمدة من قبل وزارة التعليم حسب المراحل العمرية للطلاب كما يلي: - الحضانة: هي المكان المناسب لرعاية الأطفال حتى سن الثالثة، ويمكن إنشاؤها كمبنى مستقل أو كجزء من مرفق تعليمي بمبانٍ حكومية أو أهلية. - رياض الأطفال: هي المكان الذي يتجه إليه الطفل كمرحلة ثانية بعد الحضانة، وتنقسم إلى مستويين أو ثلاثة مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في مرحلة رياض الأطفال من سن ثلاث سنوات إلى ست سنوات. - المدرسة الابتدائية: هي المكان التعليمي المخصص للطلاب بعد رياض الأطفال، وتنقسم إلى ست مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في سن التعليم الابتدائي من ست سنوات إلى اثنتي عشرة سنة. - المدرسة المتوسطة: هي المكان التعليمي المخصص للطلاب بعد المرحلة الابتدائية، وتنقسم إلى ثلاثة مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في سن التعليم المتوسط من اثنتي عشرة سنة إلى خمس عشرة سنة. - المدرسة الثانوية: هي المكان التعليمي الأخير لطلاب التعليم المدرسية، وتنقسم إلى ثلاثة مستويات، وتكون الفئة العمرية للطلاب في سن التعليم الثانوي من خمس عشرة سنة إلى ثماني عشرة سنة.
المجمع التعليمي	تُعد المدرسة مجمعاً تعليمياً إذا كانت تحتوي على مرحلتين دراسيتين أو أكثر (بنين أو بنات).

المدارس الإنترناشيونال	(المدارس الدولية) مؤسسة تعليمية تقدم برامج دراسية تتميز بالتنوع الثقافي واللغوي، وتهدف إلى تحقيق تعليم عالي المستوى بمعايير دولية، وتتبنى هذه المدارس في تعليمها مناهج دراسية متطورة تتناسب مع احتياجات الطلاب من مختلف الثقافات والخلفيات وعادة ما يكون لديها بيئة تعليمية دولية معتمدة.
الارتدادات	المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات لهذا النشاط.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل/ مخرج دور القبو للأرضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.
الدور الأرضي	هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (النهائي) (وجه بلاط الأرضية) عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.
الأدوار المتكررة	هي الأدوار فوق الدور الأرضي.
دور الميزانين	هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.
الدراسة المرورية (TIS)	دراسة شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الطريق، وتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الرحلات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات، مع تقييم الوضع الراهن ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالأمانة على نتائجها.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	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 يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	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

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الدوامي في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية بغرض إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم (م/19) بالمخطط رقم (248/س) بحي الواحة محافظة الدوامي، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، وتحقيق للبلدية أهدافها.

وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى إدارة بلدية محافظة الدوامي (إدارة الاستثمار).

فاكس: (0116421145) هاتف: (0116421420) تحويله (161)، (163).

البريد الإلكتروني (dawdmi@alriyadh.gov.sa).

أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

2. وصف الموقع

مجمع تعليمي أهلي				النشاط
رقم القطعة	(م/19)	رقم المخطط	(248/س)	الموقع:
اسم البلدية	محافظة الدوامي	اسم الحي	الواحة	
(16,582 م2) (ستة عشر ألفاً وخمسمائة واثنتان وثمانون متراً مربعاً)				مساحة الموقع
أرض فضاء				نوع الموقع
لا يتجاوز 60 %	نوع البناء	خرساني مسلح		نسبة البناء
حسب الاشتراطات التنظيمية بالموقع - موافقة وزارة التعليم				عدد الأدوار
حسب نظام البناء المعمول به في المنطقة ورخص البناء من الإدارة المختصة				الارتدادات
Y	24.500751	X	44.421890	إحداثيات الموقع
<p>المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (2/10)</p> <p>https://maps.app.goo.gl/qpH4YRguPpY76HyP9</p> 				
<ul style="list-style-type: none"> على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية والتنظيمية للموقع. المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة. على المستثمر الالتزام بعدم الاضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع أو المجاورين أثناء عملية الترميم والصيانة للموقع، ويلتزم بإرجاع الشيء إلى أصله وإصلاح أي تلفيات نتيجة عملية الترميم وذلك على حسابه الخاص دون تحمل البلدية أية تكاليف أيّاً كانت. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك. 				

3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1/3 من يحق له دخول المنافسة:

1/1/3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل الأنشطة والمجمعات التعليمية والمدارس الأهلية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.

2/1/3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2/3 لغة العطاء:

1/2/3 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

2/2/3 في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

3/3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يُقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر وكالة الاستثمار والتخصيص بمبنى بلدية محافظة الدوامي.

● تليفون: (0116421420) – تحويله: (161)، (163).

4/3 موعد تقديم العطاء وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف الرسمية، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

5/3 تقديم العطاء:

1/5/3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

2/5/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم 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 على الرقم (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

3 / 5 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

4 / 5 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

6 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

1 / 6 / 3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

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

3 / 6 / 3 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.

7 / 3 مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (90 يوم) 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.

8 / 3 الضمان:

1 / 8 / 3 يجب أن يُقدم مع العطاء الضمان البنكي بقيمة لا تقل عن (25%) 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 (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة. 2 / 8 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

9 / 3 موعد الإفراج عن الضمان:

يُرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

10 / 3 مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:-

- 1 / 10 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2 / 10 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3 / 10 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري، مع إرفاق الأنشطة المسموحة بالسجل.
- 4 / 10 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 5 / 10 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).
- 6 / 10 / 3 صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 7 / 10 / 3 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 8 / 10 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- 9 / 10 / 3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 10 / 10 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها.
- 11 / 10 / 3 صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- 12 / 10 / 3 الرقم الضريبي للمنشأة.
- 13 / 10 / 3 أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

11 / 3 سرية المعلومات:

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

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به تلك الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يُعطي الحق للبلدية في استبعاد العطاء المقدم.

2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم 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 كتابةً لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يُعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

3 / 4 معاينة الموقع:

على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع أو العقار والأعمال المتعلقة به.

5. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1 / 5

إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للبلدية إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، كما يحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها 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، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

2 / 5

تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

3 / 5

سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

4 / 5

تعديل العطاء:

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

5 / 5

حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب 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 على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1 / 6 الترسية والتعاقد:

- 1 / 1 / 6 بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- 2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3 / 1 / 6 يجوز للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 4 / 1 / 6 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.
- 5 / 1 / 6 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 أي تعويض آخر من أي نوع.
- 6 / 1 / 6 يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ 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.

2 / 6 تسليم الموقع:

- 1 / 2 / 6 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك.
- 2 / 2 / 6 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار مالم توجد عوائق لدى البلدية تمنع تسليم العقار.

7. الاشتراطات العامة

1 / 7 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية والجهات ذات الصلة.

2 / 7 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة لتسوية الموقع وإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

3 / 7 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، ووزارة التعليم بحكم الاختصاص.

4 / 7 تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة تنفيذ المشروع 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 تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية، كما يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه.

5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدي المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه 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 أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 / 7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ والتشغيل:

1 / 5 / 7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من البلدية.

2 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

3 / 5 / 7 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.

4 / 5 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

5 / 5 / 7 للبلدية الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على الموقع،

7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

8 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مجمع تعليمي أهلي) وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب الموقع من المستثمر، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4300101224/1) وتاريخ 1443/02/22هـ.

9 / 7 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 البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال رغبة المستثمر بالتأجير على الغير يلزم أن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات وعليه تزود البلدية بنسخة من العقد على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة العقد.

10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:

تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر، كما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24 هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18 هـ.

يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (5%) من الإيجار السنوي كل (5) خمس سنوات ويحسب على قيمة آخر إيجار.

11 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

12 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للبلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة فسخ العقد، وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

13 / 7 متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 12 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

2 / 12 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

3 / 12 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للبلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

4 / 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

5 / 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

6 / 12 / 7 توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

7 / 12 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.

8 / 12 / 7 يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للبلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات للبلدية حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للبلدية مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

15 / 7 أحكام عامة:

1 / 14 / 7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

2 / 14 / 7 التقويم الميلادي هو المعمول به في هذا العقد.

- 3 / 14 / 7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع على البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 14 / 7 تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
- 1- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- 2- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للوائح الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام 1444هـ - 2023م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- 3- الاشتراطات الفنية الخاصة بالمدارس الأهلية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ، وما يستجد عليها من تعديلات.
- 4- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ، وما يستجد من تعديلات مستقبلية.
- 5 / 14 / 7 يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للبلدية بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

8. الاشتراطات الخاصة

1 / 8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسليم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين، شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

2 / 8 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (10%) (عشرة في المئة) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء وتجهيز المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

3 / 8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "مجمع تعليمي أهلي"، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير النشاط المحدد.

• متطلبات تجهيز الموقع:

- تجهيز وتسوية الأرض، وتسوير الأرض ووضع لافتته باسم المشروع.
- عمل الرفع المساحي للأرض.
- نقل المخلفات وإزالة النفايات، وإزالة الاشغالات من الموقع
- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أنسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة.

4 / 8 مواعيد العمل: يلتزم المستثمر بما يلي:

- أن يحدد مواعيد العمل اليومية وأن تكون معلنة ومعلقة في مكان واضح، بحيث تكون مماثلة للمعمول به في التقويم الدراسي المعتمد من وزارة التعليم، وتوزع أنشطة البرنامج التربوي على الأسابيع المحددة في التقويم الدراسي وتستكمل بقية الفترة بأنشطة تربوية ترفيهية.
- وجود فترة مناوبة صباحية لتنظيم استقبال الطلاب، وفترة مناوبة بعد الظهر حتى انصراف جميع الطلاب، كما يحق للمستثمر تشغيل الموقع لنفس النشاط في الفترة المسائية بعد أخذ الموافقات من الجهات ذات العلاقة.

5 / 8 التجهيزات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 5 / 8 تزويد المشروع بكافة التجهيزات والإمكانات التي تيسر أداء العملية التعليمية، وتمكن الطلاب من ممارسة الأنشطة المختلفة: رياضية، ترفيهية، معرفية، بما يسهم في تخريج جيل سوي، وخلق مواطن صالح.

- 2 / 5 / 8 توفير مساحات مظلة كافية داخل أسوار المباني وجميع مراحل المجمع لنزول وصعود الطلاب الذين يستخدمون الحافلات المدرسية، وألا تقل المساحة المظلة من فناء المدرسة/ المجمع عن (20%).
- 3 / 5 / 8 يجب أن يراعي عند تصميم وتنسيق الفناءات الداخلية لمجمع المدارس أو مساحة انتظار الطلاب لأولياء أمورهم خارج أو داخل المجمع لتوفير الظل لحماية الطلاب، سواء باستخدام المظلات الصناعية أو الأشجار، التي يجب أن تكون بعيدة عن أسوار المدارس.
- 6 / 8 يجب أن تتوافر برياض الأطفال المرافق التالية:
- غرف الأنشطة
 - غرف النوم
 - غرف اللعب (الأركان التعليمية) والتي يجب أن تكون مزودة ومجهزة بالوسائل التعليمية الكافية، ومزودة بأثاث يتناسب مع عدد الأطفال وتشمل على سبيل المثال لا الحصر على التالي:
 - ركن التعبير الفني
 - ركن المكعبات ويجب تطبيق اشتراطات وزارة التعليم والجهات ذات العلاقة في كل ما يتعلق بالأنشطة وأخذ الاحتياطات اللازمة لأمانة وسلامة الطلاب في كافة المراحل التعليمية.
 - يجب توفير غرفة أو موقع مجهز بطاولة ذات مرتبة اسفنجية، مغطاة من الجلد ليسهل تطهيرها بعد كل استخدام، لتنظيف الأطفال الرضع.
 - تخصيص رفوف لحفظ غيارات الأطفال، قريبة من طاولة تغير الأطفال الرضع.
 - خدمات أخرى يجب على المستثمر توفيرها برياض الأطفال:
 - توفير خزائن لحفظ سجلات الأطفال.
 - توفير هاتف أرضي خاص برياض الأطفال.
 - يجب أن تزود رياض الأطفال بعيادة طبية مجهزة بالأدوات اللازمة للإسعافات الأولية، وإجراء الفحوصات.
 - يجب توفير ثلاجة، موقد كهربائي، وغيرها لحفظ وتسخين وجبات الأطفال.
 - في حال وجود أطفال رضع يجب توفير التجهيزات اللازمة لإعداد زجاجات الرضاعة.
- 7 / 8 متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 7 / 8 تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي رقم (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- 2 / 7 / 8 استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه مجموعات الطلاب في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (9.10.11-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما ينبغي استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام.

3 / 7 / 8 تزويد المدارس التي يزيد ارتفاعها عن دورين بالمصاعد الكهربائية لخدمة الوصول الشامل والأشخاص ذوي الإعاقة.

4 / 7 / 8 توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة في الجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي (SBC-201).

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

8 / 8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 8 / 8 تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، وينبغي تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

2 / 8 / 8 عزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة، وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (720) من كود البناء السعودي (SBC-201).

9 / 8 متطلبات الأمن والصحة والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 9 / 8 ألا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسية عن (2.25 م)، وعلى المصمم تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته.

2 / 9 / 8 توفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نوافذ (بالحوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (8 %) من مساحة أرضية الفراغ، كما يجوز إنارة المكاتب ومرافق المدرسة/ المجمع بإنارة صناعية.

3 / 9 / 8 توفير غرفة فحص صحية ودورة مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية اللازمة.

- 4 / 9 / 8 توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.
- 5 / 9 / 8 ألا يقل ارتفاع جلسات الشبايك ودرازينات الشرفات والسلالم المفتوحة عن (0.85 م)، ويجب أن يكون الدرازين مصمتاً أو ذو مسافة ضيقة بين قوائمه، بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من (10 سم).
- 6 / 9 / 8 يُسمح بتوفير غرفة أو أكثر لسكن الحارس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن (3 %) من مساحة الأرض.
- 7 / 9 / 8 تزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية والحماية من الحريق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- 8 / 9 / 8 عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصعة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2 %) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- 9 / 9 / 8 يجب أن يكون الطلاب تحت المراقبة في كافة الأوقات.
- 10 / 9 / 8 يجب وضع نظام إداري يضمن أمن مداخل ومخارج المجمع التعليمي.
- 11 / 9 / 8 توفير حماية مناسبة للأبواب والنوافذ الزجاجية.
- 12 / 9 / 8 توفير العزل الصوتي اللازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجية عن (50 ديسبل نهاراً و45 ديسبل مساءً) طبقاً للمتطلبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- 13 / 9 / 8 عدم السماح بدخول أشخاص غير مصرح لهم، وعدم السماح بخروج الطلاب إلا بصحبة الأهل أو الموافقة المعتمدة خطياً من الأهل.
- 14 / 9 / 8 حفظ مواد النظافة والأدوات الحادة والأجهزة الكهربائية بعيداً عن متناول الطلاب.
- 15 / 9 / 8 إعداد إرشادات خاصة بإجراء الأمن والسلامة، وتعليقها في أماكن بارزة من المدرسة/ المجمع التعليمي، مثل (استخدام وتخزين الأدوية، تعليمات مواد التعقيم والنظافة، إجراءات الإخلاء، التعليمات الغذائية وغيرها).
- 16 / 9 / 8 أن تكون المقابس الكهربائية بعيدة عن متناول الطلاب وأن تزود بالحماية المناسبة.
- 17 / 9 / 8 توفير أسرة متحركة ذات عجلات، ولها حواجز ومجهزة ببطانيات صوفية غير قابلة للاشتعال عند مدخل الطوارئ لاستخدامها في الحالات الطارئة لإنقاذ الأطفال إن تطلب الأمر.
- 18 / 9 / 8 توفير دورات المياه لكل نوعية من الاستخدامات التعليمية المختلفة طبقاً للموضح بالجدول أدناه:

المرحلة التعليمية	الحد الأدنى من مساحة دورة المياه الواحدة	الحد الأدنى لمعدل دورات المياه	دورات مياه ذوي الإعاقة
حضانة	(1.8 م ²)	1 / 15 طفلاً	-
رياض أطفال (1.8 م ²)	1 / فصل للأطفال +	1 / 20 المعلمات	-

التعليم الابتدائي/ المتوسط/ الثانوي	(1.35 م2)	1/ 20 طالباً + 2 مغسلة / 3 حمامات	1/ مجمع دورات مياه، بمساحة لا تقل عن 3.15 م2
--	-----------	--------------------------------------	--

10 / 8 الالتزام بالمعدلات المعيارية:

1/10/8 يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات الحد الأدنى لمساحة الموقع للمجمع التعليمي بناءً على المعدل الأدنى الذي يشغله الطالب بالنسبة لمساحة الأرض، وحسب تصنيف المدينة، وفق الجدول التالي:

متر مربع للطالب	معايير الأرض / المرحلة الدراسية
5.00 م2	حضانة / مرحلة رياض الأطفال
4.40 م2	ابتدائي
4.70 م2	متوسط
5.25 م2	ثانوي
4.80 م2	المجمع التعليمي (إذا تضمن نوعين أو أكثر من الأنواع أعلاه)
<ul style="list-style-type: none"> يؤخذ المتوسط لأي عدد من أنواع المدارس المشمولة داخل المجمع التعليمي. مساحة الأرض للمدرسة (مرحلة واحدة) = معدل مساحة الأرض للطالب × عدد الطلاب (بموافقة وزارة التعليم) مساحة الأرض للمجمع التعليمي = (متوسط معدلات الأرض المطلوبة لكل مدرسة/ عدد أنواع المدارس بالمجمع × العدد الكلي للطلاب). 	

جدول معدل المساحة (متر مربع) / طالب بالنسبة للأرض

- لا يقل عرض الشوارع التي تقع عليها المدرسة عن المعدلات الواردة في الجدول أدناه:

الشارع	المدرسة
شارع واحد لا يقل عرضه عن 12 متراً	دور حضانة / مرحلة رياض أطفال
شارع واحد مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن 20 متراً	المدارس الابتدائية أو المتوسطة أو الثانوية
شارعان أحدهما مخصص للاستخدام التجاري لا يقل عرضه عن 30 متراً، والآخر لا يقل عن 12 متراً	المجمعات التعليمية

مع مراعاة التالي:

1. يسمح باستخدام الأرض (القطعة) ظهيرة الشارع التجاري بشرط عدم فتح أي منافذ على الشارع الخلفي.
2. في المناطق التي لا يوجد لشوارعها تصنيف (تجاري، سكني) يؤخذ بعرض الشارع فقط.
3. يسمح في المراكز فقط أن تكون المدرسة الابتدائية أو المتوسطة على شارع عرضه لا يقل عن 12م.
4. لا يوجد حد أدنى للمسافات بين المدارس بمختلف أنواعها أو مراحلها.

- 2 / 10 / 8 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 (3 م)، ولا يقل الارتداد الجانبي والخلفي عن (3 م).
- 3 / 10 / 8 ألا يزيد عدد الأدوار عن المعدلات الواردة في الجدول أدناه:

عدد الأدوار	المدرسة
دور أرضي* + دور أول يخصص للإدارة	دور حضنة / رياض اطفال
أرضي + دورين	المدرسة الابتدائية
أرضي + 3 أدوار** (حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دروين فقط)	المدرسة المتوسطة
أرضي + 3 أدوار** (حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دروين فقط)	المدرسة الثانوية
أرضي + 3 أدوار** (حتى وإن كان نظام البناء في المنطقة أرضي + أول فقط، أو أرضي + دروين فقط)	المجمعات التعليمية
مع مراعاة التالي:	
1. * يسمح باستخدام الدور الأول لفصول رياض الأطفال والحضنة فقط في حال كان صعود ونزول الأطفال بواسطة منحدر (Slope) يربط بين الدور الأرضي والدور الأول، ولا يسمح نهائياً باستخدام السلم (الدرج) للأطفال.	
2. ** في المدارس التي عدد أدوارها (أرضي + 3 أدوار) ، يجب على المصمم وضع معالجات معمارية لواجهات الأدوار المتكررة المطلة على المجاورين لضمان الخصوصية البصرية التامة.	
3. ** في حالة وجود الموقع على شارعين يتم احتساب الأدوار من منسوب الشارع الأعلى.	
4. يسمح بدور قبو داخل حدود الارتدادات النظامية، و يستخدم لمواقف السيارات أو غرف خدمات كهروميكانيكية.	

- 11 / 8 مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 11 / 8 توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المجمع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 1445/02/05 هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
- 2 / 11 / 8 فصل حركة مواقف السيارات والحافلات عن المساحة المخصصة للطلاب بأسوار نافذة داخلية.
- 3 / 11 / 8 تبقى المساحات المخصصة لمواقف السيارات والحافلات والتنزيل والتحميل بدون أسوار ضمن حدود الموقع.
- 4 / 11 / 8 إحاطة مبنى المدرسة/ المجمع التعليمي بأسوار ارتفاعها (2.40 م) كحد أدنى، ويسمح أن تكون الأسوار من النوع النافذ (غير مصمتة) لمدارس البنين، ويجب أن تكون مصمتة (غير نافذة) لمدارس البنات.
- 5 / 11 / 8 تكون بداية المنحدر الخاص بدخول القبو بعد الانتهاء من حد الرصيف الخارجي للمدرسة، حفاظاً على استمرارية الرصيف لحركة المشاة.
- 6 / 11 / 8 لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه، ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات.

7 / 11 / 8 توفير مواقف للمركبات والحافلات حسب المعدلات الموضحة بالجدول أدناه:

عدد المواقف	المدرسة
موقف / 3 فصول	مواقف الفصول لدور الحضانة/ مرحلة رياض الأطفال
موقفان / فصل (بنين) موقف / فصلان (بنات)	مواقف الفصول للمدارس الابتدائية والمتوسطة
4 مواقف / فصل (بنين) موقفان / فصل (بنات)	مواقف الفصول للمدارس الثانوية
موقف / 3 فصول	مواقف الحافلات

12 / 8 اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 12 / 8 التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
- 2 / 12 / 8 يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 3 / 12 / 8 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، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 4 / 12 / 8 المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
- 5 / 12 / 8 فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- 6 / 12 / 8 إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- 7 / 12 / 8 تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- 8 / 12 / 8 إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- 9 / 12 / 8 العناية بنظافة المبنى بجميع مرافقه ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها.
- 10 / 12 / 8 العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات.

- 11 / 12 / 8 التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- 12 / 12 / 8 أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحيا ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية والتأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.
- 13 / 12 / 8 يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- 14 / 12 / 8 الالتزام بوجود خطة صيانة شاملة لمباني ومرافق وأجهزة مجمع المدارس وتكون معتمدة من استشاري متخصص، ويتم متابعتها من قبل وزارة التعليم، والالتزام بتطبيقها والاحتفاظ بالخطة وسجلاتها المعتمدة في سجلات المدارس.
- 15 / 12 / 8 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية لمجمع المدارس وأجهزته المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه ... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- 16 / 12 / 8 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 17 / 12 / 8 يجب التدريب على خطة الإخلاء أثناء الحريق أو الطوارئ.
- 13 / 8 الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية (Traffic Impact Study):
يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة مجمع مدارس إنترناشونال، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل وزارة البلديات والإسكان وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية على الأقل ما يلي:
- تحديد المسافة الآمنة لمداخل المجمع التعليمي من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
 - تأثير المجمع التعليمي 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.

▪ تقدير حجم الطلب على مواقف انتظار المركبات والحافلات وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.

14 / 8 الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

1 / 14 / 8 جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/34) وتاريخ 1444/03/07 هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

2 / 14 / 8 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07 هـ.

3 / 14 / 8 تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

4 / 14 / 8 تركيب كاميرات داخل المحلات، بها خاصية التسجيل الرقمية وتخصيص غرفة للتحكم.

5 / 14 / 8 تركيب بوابات دخول هيدروليكية، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

15 / 8 اللوحات الإعلانية (اللافتات):

يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26 هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية، ويسمح باللوحات الإعلانية وفقاً للبند (4-5) من التقرير العاشر (ضوابط واشتراطات أنظمة البناء في المنطقة).

16 / 8 تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

17 / 8 الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05 هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20 هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26 هـ وما يستجد عليه من تعديلات، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

9. الاشتراطات الفنية

كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

1 / 9

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء، وكذلك لوائح وإصدارات الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشؤون البلدية الخاصة بسلامة الأغذية والمنشآت الغذائية.

م	الدليل أو الكود
1	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
2	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
3	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
4	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
5	دليل الحد الأدنى لمعايير تصميم مدارس التعليم الأهلي وإجراءات الاعتماد.
6	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	<ul style="list-style-type: none"> • كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • Saudi Construction Code (SBC 301-306) • Saudi Electrical Code (SBC-401) • Saudi Mechanical Code (SBC-501) • Saudi Energy Code (SBC-601) • Saudi Sanitary Code (SBC-701-702) • Saudi Fire Code (SBC-801)

الاشتراطات التنظيمية

2 / 9

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية وأن تكون متوافقة مع دليل الحد الأدنى لمعايير تصميم مدارس التعليم وإجراءات الاعتماد، ومعايير وزارة التعليم، وأن يلزم الاستشاري المصمم بوضع معالجات معمارية لمواجهة الأدوار المتكررة المطلقة على المجاورين لضمان الخصوصية البصرية التامة

اعتماد التصميم الابتدائي:

3 / 9

1/3/9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

1. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.

2. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء- الهاتف – الصرف الصحي)
3. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
4. واجهات لكامل عناصر المشروع.
5. مناظير للمشروع.
6. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
7. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
8. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
9. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- 2 / 3 / 9 يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
 1. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 2. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 3. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- 3 / 3 / 9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:
 1. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
 2. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
 3. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
 4. واجهات وقطاعات ملونة.
 5. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
 6. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
 7. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والتعميم الإلحاق رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- 4 / 3 / 9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 1. التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات- قطاعات – تفاصيل معمارية – جداول التشطيبات – الفرش الداخلي – تفاصيل الأرضيات إلخ).
 2. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح – مخططات الهيكل الخرساني – التفاصيل الإنشائية – كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
 3. التصميمات الكهربائية.

4. التصميمات الميكانيكية.

5. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

4 / 9

الاشتراطات المعمارية: يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

1 / 4 / 9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور

والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

2 / 4 / 9 أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرئادي المشروع.

3 / 4 / 9 يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالناوحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

4 / 4 / 9 أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

5 / 4 / 9 توفير غرف مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

6 / 4 / 9 الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والاسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.

7 / 4 / 9 لا يقل صافي الارتفاع الداخلي في الفصل الدراسي أو الغرف الدراسية عن 2.25 م، وعلى المصمم تحديد الارتفاع المناسب لكل فراغ حسب النشاط الذي يمارس به ومساحته.

8 / 4 / 9 الالتزام بتوفير إضاءة طبيعية للفصول والفراغات الدراسية عن طريق نواف (بالحوائط الخارجية أو السقف) لا تقل مساحتها الكلية عن (8%) من مساحة أرضية الفراغ وتكون هذه النوافذ آمنة للطلاب، كما يجوز إنارة المكاتب ومرافق المدارس بإنارة صناعية.

9 / 4 / 9 توفير غرفة فحص صحية ودورة مياه منفصلة، على أن يتم تزويدها بالإسعافات الأولية اللازمة.

10 / 4 / 9 توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة.

11 / 4 / 9 لا يقل ارتفاع جلسات الشبابيك ودرازينات الشرفات والسلالم المفتوحة عن (0.85) م، ويجب أن يكون الدرازين مصمتاً أو ذو مسافات ضيقة بين قوائمه، بحيث يمنع سقوط الأشياء ذات الأقطار أكثر من (10) سم.

12 / 4 / 9 توفير غرفة أو أكثر لسكن الحارس في حدود الارتداد بمسطح لا يزيد عن 3% من مساحة الأرض.

- 13 / 4 / 9 تزويد المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية والحماية من الحريق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحريق (SBC-801)، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- 14 / 4 / 9 عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن (2%) لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- 15 / 4 / 9 توفير العزل الصوتي اللازم لحوائط المباني الخارجية بحيث لا يزيد مستوى الضوضاء الخارجي عن (50) ديسبل نهاراً، و (45) ديسبل مساءً طبقاً للمتطلبات الواردة بمقاييس الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
- 16 / 4 / 9 لا تقل المساحة المظللة من فناء المدرسة عن (20 %).
- 5 / 9 الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 5 / 9 يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في مباني المجمع وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- 2 / 5 / 9 الالتزام بتطبيق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- 3 / 5 / 9 يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- 4 / 5 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- 5 / 5 / 9 يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- 6 / 5 / 9 يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- 7 / 5 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحبي السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/02/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- 8 / 5 / 9 الالتزام باعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
- 9 / 5 / 9 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
- 10 / 5 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.

- 11 / 5 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
- 6 / 9 الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 6 / 9 تطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي، وهي:
- المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (27)، والبند رقم (907) متضمناً الفقرة رقم (907.2.3) الخاصة بالمدارس، والبند رقم (1008)، والفقرات رقم (1013.3 – 1205.3)
 - متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) متضمناً الفصل رقم (718) الخاص بالمدارس.
 - متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وخاصة الفصول أرقام (9-UM-SECTION9).
 - المتطلبات الكهربائية الواردة في كود الحماية من الحرائق (SBC-801) وخاصة البنود رقم (508-604-605-608-1008) والبند رقم (907) متضمناً الفقرة رقم (907.2.3) الخاصة بالمدارس، والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (913-1013).
- 2 / 6 / 9 يتعهد استشاري المستثمر 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.
- 3 / 6 / 9 أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية 127/220 فولت أو 380/220 فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، 60 ذبذبة/ثانية.
- 4 / 6 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لأحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 5 / 6 / 9 فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- 6 / 6 / 9 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- 7 / 6 / 9 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار (Earth leakage circuit breaker).
- 8 / 6 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- 9 / 6 / 9 يجب تجهيز الموقع بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.

- 10 / 6 / 9 غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمحولات عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- 11 / 6 / 9 تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- 12 / 6 / 9 تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- 13 / 6 / 9 تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- 14 / 6 / 9 يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- 15 / 6 / 9 إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- 7 / 9 الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 7 / 9 تطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي (SBC-501) وخاصة الفصل رقم (4) والجدول رقم (403.3.1.1) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمدارس.
- 2 / 7 / 9 المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (28).
- 3 / 7 / 9 متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الميكانيكية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) وخاصة الفصل رقم (8) والجدول رقم (8.3) متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفراغات بالمدارس، والجدول رقم (8.6) متضمناً الحد الأدنى للهواء المطرود من المعامل في المدارس.
- 4 / 7 / 9 يوصى بتجميع مياه التكييف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

- 5 / 7 / 9 تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- 6 / 7 / 9 تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
- 7 / 7 / 9 تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- 8 / 9 اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 8 / 9 تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية، وخاصة الفصل رقم (4) والجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمدارس والبنـد رقم (419) متضمناً الفقرة رقم (419.2) الخاصة بالتجهيزات الصحية في المدارس.
- 2 / 8 / 9 تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-702).
- 3 / 8 / 9 تطبيق المتطلبات الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل رقم (29)، والجدول رقم (2902.1).
- 4 / 8 / 9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 5 / 8 / 9 تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- 6 / 8 / 9 استخدام صنادير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- 7 / 8 / 9 يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.
- 9 / 9 اشتراطات أعمال الوقاية والحماية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:
- 1 / 9 / 9 تطبيق متطلبات كود الحريق السعودي (SBC-801) فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وخاصة الفصل التاسع الفقرة رقم (903.2.3) والفقرة رقم (903.3.1.1) والفصل السابع والخمسون الفقرة رقم (5704.3.4.2) والفقرة رقم (5705.3.5.2) والفصل الواحد والستون الفقرة رقم (6103.2.1.4).
- 2 / 9 / 9 تطبيق متطلبات مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وخاصة الفصل السابع، على أن يكون تصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

- 3 / 9 / 9 توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.
- 4 / 9 / 9 تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- 5 / 9 / 9 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معاً بقوة 7 بار وتصريف 250 جالون/دقيقة.
- 6 / 9 / 9 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 7 / 9 / 9 التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- 8 / 9 / 9 تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء الروضة.
- 9 / 9 / 9 تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- 10 / 9 / 9 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 11 / 9 / 9 اشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 10 / 9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:
- 1 / 10 / 9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC-201) للفئة (E) من الاستخدامات التعليمية، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.
- 2 / 10 / 9 اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل من وزارة البلديات والإسكان.
- 3 / 10 / 9 مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
- 4 / 10 / 9 عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- 5 / 10 / 9 تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل (توفير السقالات – السلالم – ضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية).

10. المرفقات

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة (م/19) بالمخطط رقم (248/س) محافظة الدوامي.

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة الدوامي
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 1447 هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم (م/19) بالمخطط رقم (248/س) محافظة الدوامي، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة. نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

سعر المتر	قيمة الأجرة السنوية (ريال)		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
المساحة	(16,582 م2) (ستة عشر ألفاً وخمسمائة واثنان وثمانون متراً مربعاً)			

**** قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.**

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

اسم الشركة / المؤسسة									
رقم السجل التجاري:									
صادر من:									
هاتف:									
ص.ب:									
فاكس:									
التوقيع									



بطاقة وصف موقع استثماري - بلدية محافظة الدوامي

بيانات الموقع			
248/ س	رقم المخطط	الواحة	الحي
19/ م	رقم القطعة	تجاري	النشاط حسب المخطط
2 16582	المساحة (متر مربع)	مجمع تعليمي	النشاط المقترح للطرح
24.500751	Y	44.421890	X
		https://maps.app.goo.gl/qpH4YRguPpY76HyP9	رابط الوصول

الموقع على المستكشف الجغرافي لأمانة الرياض



كروكي أبعاد الموقع (طول X عرض)

صور الموقع على الطبيعة



[illegible]

4 / 10 محضر تسليم عقار

حيث أجرت بلدية محافظة الدوامي على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع تعليمي أهلي على القطعة رقم (م/19) بالمخطط رقم (248/س) محافظة الدوامي بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ/...../1447هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () م2 ()

ممثل البلدية

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

5 / 10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200049475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - لائحة الاشتراطات الفنية للمدارس الأهلية وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100128804) وتاريخ 1441/04/11هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- 3- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 4- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:	الهوية:
رقم الجوال:	رقم الهاتف:
التوقيع:	التاريخ: