

## كراسة شروط ومواصفات

### تأجير موقع إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومة قطعة رقم ٣

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

## كراسته شروط ومواصفات

### تأجير موقع إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومة قطعة رقم ٣

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

## كراسة شروط ومواصفات

### تأجير موقع إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومنة قطعة رقم ٣

الصفحة	المحتويات	م
٣٠	<b>الاشتراطات الفنية:</b>	٩
٣١	١/٩ الاشتراطات الفنية العامة	
٣١	٢/٩ الاشتراطات المعمارية	
٣١	٣/٩ الاشتراطات الإنسانية	
٣٢	٤/٩ الاشتراطات الكهربائية	
٣٤	٥/٩ الاشتراطات الميكانيكية	
٣٤	٦/٩ اشتراطات الأعمال الصحية	
٣٤	٧/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	
٣٦	<b>المرفقات:</b>	١١
٣٧	١/١١ نموذج العطاء	
٣٨	٢/١١ الرسم الكروكي للموقع	
٣٩	٣/١١ نموذج تسليم العقار	
٤٠	٤/١١ إقرار المستثمر	
٤١	٥/١١ نموذج العقد	

## أ. قائمة تدقيق لقديمي العطاءات

### للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

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

المستند	م	هل مرفقاً؟ هل مختوم؟
نموذج العطاء	١	
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢	
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)	٣	
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)	٤	
صورة الهوية الشخصية	٥	
صورة الترخيص بتشغيل وإدارة المدارس	٦	
صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المدارس.	٧	
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي	٨	
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٩	

## ب/تعريف المفردات الواردة بكراسة

### الشروط والمواصفات

**المشروع:** هو المدرسة الأهلية المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها بمخطط الكومنه بقوز الجعافرة من المستثمر بالموقع المحدد.

**العقارات:** هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المدرسة الأهلية.

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

**المستثمر:** هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل المدارس الأهلية.

**المدرسة الأهلية:** هي منشأة خاصة تقوم بالتعليم للمراحل الدراسية المختلفة،

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

**الكراسة:** كراسة الشروط والمواصفات

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

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



## كراسة شروط ومواصفات

تأجير موقع إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومة

قطعة رقم ٣

## ١. مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب / بلدية قوز الجعافرة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية في منصة قرض وذلك إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومة قطعة رقم ٣ وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .

وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدرّوس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات عبر منصة فرص .

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً :

إدارة: الاستثمار

تليفون: ٠١٧٣٢٨٥٠٥١

٢. على فاكس: ٠١٧٣٢٨٥٠١١



كراسة شروط ومواصفات  
تأجير موقع لإنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومنة

## ٢. وصف العقار

## ١. وصف العقار

نوع النشاط	تأجير موقع مخصص إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومنه قطعة رقم ٣
مكونات النشاط	مجمع مدارس مزودة بالوسائل التعليمية، ومكتبة وعميل كمبيوتر، وحجرة مختبرات، وملعب رياضية ومصحف.
موقع العقار	قرية الكومنه
	الشارع / الشارع العام
رقم المخطط	٢١
حدود العقار	شمالاً : شارع عرض ٢٥ متر جنوباً : شارع عرض ٢٥ متر شرقاً : شارع عرض ٢٥ متر غرباً : شارع عرض ٢٥ متر
نوع العقار	ارض فضاء
مساحة الأرض	٢٠٧٥١.٨١ م²
مساحة المباني	
عدد الأدوار	
نوع البناء	مسلح + إنشاءات معدنية

## الخدمات بالعقار

## بيانات أخرى



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط  
الكومة قطعة رقم ٣

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

## ٢. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ١/٢ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين 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 منمن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

### ٢/٢ مكان تقديم العطاءات :

٣. تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً . - في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، وتقديم ما يثبت شراء الكراسة . مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز العمليات على الرقم رقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً .

٤. يستبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان البنكي ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر ، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض .

٥- يقدم أصل الضمان البنكي لإدارة الاستثمار يوم فتح المظاريف :  
بلدية / قوز الجعافرة

مدينة / صبيا – قرية قوز الجعافرة  
ص. ب ٤٣٠ الرمز البريدي ٤٥٩٣١

### ٣/٢ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه حسب الإعلان ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد ، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه .

### ٤/٢ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة..... يوم / / هجرية  
الموافق / / ميلادية.

### ٥/٢ تقديم العطاء:

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

٢/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوقع عليها من المستثمر نفسه ، أو الشخص المفوض من قبله ، وكذلك ختمها بختمه . وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية .

٣/٥/٣ سرية المعلومات : جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكلام السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية .

٤/٥/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية للأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر وبكتاب عليه من الخارج إسم المنافسة وإسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة .

## ٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

- ١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بșطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفأً) بالريال السعودي.

- ٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوجيع عليه وختمه.

## ٧/٣ 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، وببقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

## ٨/٣ الضمان:

- ١/٨/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ستة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

- ٢/٨/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان ، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ٩/٢ موعد الإفراج عن الضمان :

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد توقيع العقد مع من رست عليه المزايدة .

## ١٠/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوجيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

- ٢/١٠/٣ توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة

- ١/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري (بالنسبة للشركات والمؤسسات).
- ٢/١٠/٣ صورة الهوية الشخصية (بالنسبة للأفراد).
- ٣/١٠/٣ صورة من رخصة تشغيل وإدارة مدرسة.
- ٤/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

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



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط  
الكومة قطعة رقم ٣

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

## ٤/ واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١/٤

### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

٢/٤

### الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٣/٤

### معاينة العقار:

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



### كراسة شروط ومواصفات

إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومة قطعة رقم ٣

## ٥. ما يحق للأمانة/البلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## ٥/ ما يحق للأمانة/للبلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### ١/٥ 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

### ٣/٥ سحب العطاء :

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### ٤/٥ تعديل العطاء:

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

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد ، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفویض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط  
الكومة قطعة رقم ٣

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

كراسة شروط ومواصفات إنشاء مجمع مدارس أهلية  
بمخطط الكومة قطعة رقم ٣

## ٦/ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

٢/١/٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية: لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### ٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.  
في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط  
الكومة قطعة رقم ٣

## ٧. الاشتراطات العامة

## ٧/ الاشتراطات العامة

### ١/٧ توصيل الخدمات للموقع:

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

### ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

### ٣/٧ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومنه قبل الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤/٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومنه إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### ٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

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

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة و مطابقة مخططات و مواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ و وضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة ، بشرط ألا تتسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول ، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً ، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة البلدية على الزيادة ، وخصم الوفر على المقاول.

## ٦/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

- ١/٦/٧ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢/٦/٧ يتلزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتغير على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤/٦/٧ يتلزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

## ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

## ٨/٧ استخدام العقار لغرض المخصص له :

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

## ٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد :

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

## ١٠/٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

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

## ١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١١/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

- ٢/١١/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثاثه القيام بأعمال التنفيذ.
- ٤/١١/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثاثه قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثاثه تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

**١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

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

**١٣/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

- ١/١٢/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة
- ٢/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع وما عليه من تجهيزات، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

**١٤/٧ أحكام عامة:**

- ١/١٤/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٤/٧ التقويم المجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٤/٧ ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٩/١٤٢٣ هـ.



كراسة شروط ومواصفات  
تأجير موقع لإنشاء مجمع مدارس أهلية  
بمخطط الكومة

## ٨. الاشتراطات الخاصة

## ٨/ الاشتراطات الخاصة

### ١/٨ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ سنة) ( خمسة وعشرون سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.

### ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء :

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

### ٣/٨ الالتزام بالمعدلات المعيارية:

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

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

### ٤/٨ توفير المظلات للتلاميذ:

١/٤/٨ يجب توفير مساحة مظللة كافية داخل سور المدرسة لنزول وصعود التلاميذ الذين يستخدمون الحافلات المدرسية.

٢/٤/٨ يجب أن يراعى عند تصميم وتنسيق الفناء الداخلي للمدرسة أو مساحة انتظار التلاميذ لأولياء أمورهم خارج أو داخل المدرسة توفيرظل لحماية التلاميذ، سواء باستخدام المظلات الصناعية أو الأشجار، التي يجب أن تكون بعيدة عن سور المدرسة

### ٥/٨ تحقيق الخصوصية للمدرسة:

يجب أن يتم تحقيق الخصوصية للمدارس بصفة عامة ولمدارس البنات بصفة خاصة. وأن يراعى عدم إقامة مباني مرتفعة بجوار المدرسة، وخاصة مدارس البنات، وفي حالة المناطق القائمة يمكن العمل على تحقيق الخصوصية إما بالمدرسة ذاتها أو بمباني المجاورة لها

## ٦/٨ التجهيزات :

- ١/٦/٨ يجب أن تزود المدرسة بجميع التجهيزات والإمكانات التي تيسر أداء العملية التعليمية، وتمكن التلاميذ من ممارسة الأنشطة المختلفة : رياضية، وترفيهية، ومعرفية، بما يسهم في تخريج جيل سوي، وخلق مواطن صالح.
- ٢/٦/٨ يجب أن تكون الفصول الدراسية مجهزة بالوسائل التعليمية الكافية، ومزودة بأثاث يتناسب مع عدد الطلاب.
- ٣/٦/٨ يجب أن تزود المدرسة بمكتبة تسمح استيعاب ٥٪ من طلاب المدرسة في وقت واحد.
- ٤/٦/٨ يجب أن تزود المدرسة بعدد كافٍ من أجهزة الكمبيوتر يتناسب مع عدد الطلاب.
- ٥/٦/٨ يجب أن تزود جميع المختبرات بمراوح قوية لشفط الهواء، وغرف غاز لإجراء التجارب الكيميائية.
- ٦/٦/٨ يجب أن يتوافر بالمدرسة ملاعب رياضية تتناسب مع المرحلة العمرية للطلاب.

## ٧/٨ مقصص المدرسة :

- ١/٤/٨ يجب أن يتوافر في مجمع مدارس مقصص واحد على الأقل لك مرحلة أو مدرسة
- ٢/٤/٨ يجب حصول جميع العاملين بالمقصص على الشهادات الصحية والتطعيمات اللازمة.
- ٣/٤/٨ يلتزم المستثمر بتطبيق جميع الاشتراطات البلدية والواردة بلائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها، المتعلقة بمبني المقصص ونظافته، والمواد التي يقدمها، والاشتراطات الواجب توافرها في العاملين، والشروط الصحية وشروط النظافة، والمسؤولية عن متابعة المقصص.

## ٨/٨ العيادة الطبية والإسعافات الأولية:

- يجب أن تزود المدرسة بعيادة طبية مجهزة بالأدوات الالزمة للإسعافات الأولية، وإجراء الفحوصات.

## ٩/٨ متطلبات المعوقين:

- ضرورة مراعاة الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعوقين والمقدمة عن الإدارة العامة للشئون الهندسية بوكلالة الوزارة للشئون الفنية بوزارة الشؤون البلدية والقروية.

## ١٠/٨ مواقف السيارات:

- يلتزم المستثمر بتوفير عدد كافٍ من مواقف السيارات وذلك بمعدل موقف واحد لكل خمس تلاميذ

## ١١/٨ الدراسة التحليلية المرورية :

إذا كان عدد تلاميذ المدرسة ٤٠٠ طالب فأكثر، فيجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المدرسة، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة / البلدية.

## ١٢/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١/١٢/٨ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمدرسة ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات دورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٢/١٢/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.

٣/١٢/٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتسيير مع الجهات المختصة.

٤/١٢/٨ يجب ألا يقل عدد الأفراد المدربين بالنسبة للطاقة الاستيعابية للمدرسة عما هو موضح في الجدول التالي:

عدد الأفراد المدربين حسب الطاقة الاستيعابية للمدرسة

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



كراسة شروط ومواصفات  
تأجير موقع لإنشاء مجمع مدارس أهلية  
بمخطط الكومة

## ٩. الاشتراطات الفنية

## ٩/ الاشتراطات الفنية

### ١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

### ٢/٩ الاشتراطات المعمارية:

١/٢/٩ الارتفاع المسموح به أرضي ودورين.

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

٣/٢/٩ يجب إقامة سور يحيط بمجمع المدارس الأهلية بارتفاع لا يقل عن ثلاثة أمتار للبنين ولا يقل عن ستة أمتار لمدارس البنات، وتبقى منطقة مواقف السيارات دون تسوير.

٤/٢/٩ يسمح بعمل قبو يخصص للمعامل والأنشطة التعليمية أو مواقف سيارات.

٥/٢/٩ يسمح بعمل غرف للحراس بنسبة لا تزيد عن ٣٪ من مساحة الأرض بحد أقصى ١٠٠ متر مربع.

٦/٢/٩ يمكن تغطية الملاعب أو فناء المدرسة جهة الجار أو جهة الشارع بمظلات بارتفاع لا يزيد عن ارتفاع السور، أما في الفراغات الداخلية فيكون الارتفاع حسب تعليمات البناء بالمنطقة، مع مراعاة ألا تقل المساحة المكشوفة عن ٢٠٪ من مساحة الأرض.

٧/٢/٩ يجب توفير دورات مياه للطلاب بمعدل مرحاض ومغسلة لكل فصل دراسي وتوفير مجموعات مياه مبردة للشرب موزعة داخل الأجنحة وفي أماكن مظللة من الساحات.

٨/٢/٩ يجب توفير دورات مياه للمدرسين والموظفين بمعدل مرحاض ومغسلة لكل عشرة فصول دراسية.

### ٣/٩ الاشتراطات الإنشائية:

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

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

٣. يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٤. يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادي والمسلح ، وطرق الخلط والدك
٥. والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
  ٦. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
  ٧. عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الالزامية لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.
  ٨. عزل الخرسانات المعرضة لمياه العادي أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترية أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه وما شابهها بغاز مائي مناسب.
  ٩. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترية إلا بعد إجراء الاختبارات الالزمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
  ١٠. في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات ، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة / البلدية.
  ١١. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  ١٢. يجب اتخاذ الاحتياطات الالزامية لعزل الأصوات عن باقي المبني.

#### ٤/٩ الاشتراطات الكهربائية :

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٢٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار .Earth leakage circuit breaker

٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

- أ. وحدات إنارة طوارئ.
- ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
- ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
- د. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).

٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتاسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية :

- أ. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتقادى الأخطار.
- ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
- ج. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة

٩. تطبيق نظام التأرض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأرض ما يلي :

- أ. تأرض حديد تسليح أساسات المبني.
- ب. تأرض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...الخ.
- ج. تأرض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
- د. جميع الأجهزة الكهربائية.

١٠. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

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

## ٥/٩ الاشتراطات الميكانيكية :

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

تؤمن مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشرط فيه ما يلي:

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

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

#### ٦/٩ اشتراطات الأعمال الصحية :

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.

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

#### ٧/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

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

٢. يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمعايير التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.

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

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

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

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

٧. يجب تركيب أحجام إنذار للحرائق في جميع أنحاء المبنى.

٨. تؤمن طفایات حریق فی المرات من نوع البدوره وثانی اکسید الکربون.

٩. يجب عدم استخدام المباني الجاهزة والأسقف الحديدية للفصول.

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

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

- وضع حاجز حول المسبح بارتفاع متر ونصف.

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



كراسة شروط ومواصفات  
تأجير موقع لإنشاء مجمع مدارس أهلية  
بمخطط الكومة

## ١٠. المرافق والملحق

## ١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٧)

سعادة رئيس بلدية قوز الجعافرة : المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في قوز الجعافرة لاستثماره في إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومة قطعة رقم ٣ .  
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 .

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

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

العنوان: .....

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	
جوال	فاكس
الرمز	ص.ب

العنوان: .....

الختم الرسمي	التوقيع
	التاريخ

## ٢/١٠ المخطط العام للموقع

### (الرسم الكروكي للموقع)

	<b>وثيقة تملك عقار بلدي</b> <b>رقم الوثيقة</b>	<b>المملكة العربية السعودية</b> <b>وزارة البلديات والاسكان</b> <b>أمانة منطقة جازان</b> <b>بلدية قوزالجعافرة</b> 															
<b>بيانات الموقع (موقع استثماري)</b> المنطقة: جازان المحافظة: جازان البلدية: قوزالجعافرة اسم الحي: قرية الكووه رقم القطعة: ٣ المساحة: ٦٧٥٦١ م²																	
<b>أبعاد وحدود الأرض حسب الطبيعة</b> <table border="1"> <tr> <td>الشمال: شارع عرض: ٥٥.٢٩ متر</td> <td>بطول: ١٣٣.٧٢ متر</td> </tr> <tr> <td>الشرق: شارع عرض: ٥٥.٢٩ متر</td> <td>بطول: ٦٣.٥٠ متر</td> </tr> <tr> <td>الجنوب: شارع عرض: ١٩.٩٦ متر</td> <td>بطول: ١٣٣.٢٥ متر</td> </tr> <tr> <td>الغرب: شارع عرض: ٢٤.٢٨ متر</td> <td>بطول: ٥٥.٩٨ متر</td> </tr> <tr> <td colspan="2">الساحة: ٧٥١.٨١ م²</td> </tr> <tr> <td colspan="2">المحيط: ٣٧٨١ م²</td> </tr> </table>			الشمال: شارع عرض: ٥٥.٢٩ متر	بطول: ١٣٣.٧٢ متر	الشرق: شارع عرض: ٥٥.٢٩ متر	بطول: ٦٣.٥٠ متر	الجنوب: شارع عرض: ١٩.٩٦ متر	بطول: ١٣٣.٢٥ متر	الغرب: شارع عرض: ٢٤.٢٨ متر	بطول: ٥٥.٩٨ متر	الساحة: ٧٥١.٨١ م²		المحيط: ٣٧٨١ م²				
الشمال: شارع عرض: ٥٥.٢٩ متر	بطول: ١٣٣.٧٢ متر																
الشرق: شارع عرض: ٥٥.٢٩ متر	بطول: ٦٣.٥٠ متر																
الجنوب: شارع عرض: ١٩.٩٦ متر	بطول: ١٣٣.٢٥ متر																
الغرب: شارع عرض: ٢٤.٢٨ متر	بطول: ٥٥.٩٨ متر																
الساحة: ٧٥١.٨١ م²																	
المحيط: ٣٧٨١ م²																	
<table border="1"> <thead> <tr> <th>التوقيع</th> <th>الاسم</th> <th>الوظيفة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>عبدالرحمن هنان</td> <td>المساح</td> </tr> <tr> <td></td> <td>محمد موسى حيدري</td> <td>مدير التخطيط العمراني</td> </tr> <tr> <td></td> <td>رامي احمد السبعي</td> <td>مدير الشئون الفنية</td> </tr> <tr> <td></td> <td>رئيس بلدية قوزالجعافرة / مشاري بن حسن الحائز</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			التوقيع	الاسم	الوظيفة		عبدالرحمن هنان	المساح		محمد موسى حيدري	مدير التخطيط العمراني		رامي احمد السبعي	مدير الشئون الفنية		رئيس بلدية قوزالجعافرة / مشاري بن حسن الحائز	
التوقيع	الاسم	الوظيفة															
	عبدالرحمن هنان	المساح															
	محمد موسى حيدري	مدير التخطيط العمراني															
	رامي احمد السبعي	مدير الشئون الفنية															
	رئيس بلدية قوزالجعافرة / مشاري بن حسن الحائز																
تم تطبيق الكروكي على الطبيعة وعلى قاعدة البيانات الجيومكانيّة حتى تاريخ اعتماده في ٢٠٢٠/١/٣ م																	
<b>ختم البلدية</b> 																	



POINT	EASTING	NORTHING
P 1	234840.301	1895902.509
P 2	234970.444	1895914.796
P 3	234981.479	1895852.109
P 4	234848.231	1895852.150

حدود الأرض  
الشارع

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

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٠٢ هـ
العقار رقم:	بلدية قوز الجعافرة
رقم عقد التأجير:	تاریخه:
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عالية في يوم ..... بتاريخ / / ١٤٠٢ هـ لاستخدامه في إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومة قطعة رقم ٣ بموجب عقد الإيجار المبرم مع بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
..... التوقيع ..... الختم .....	
رئيس بلدية قوز الجعافرة	
..... التوقيع .....	

— صورة ملف العقار

#### ٤/٤ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - أ) لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣ في ٢٤/٠٩/٢٠٢٣هـ
  - ب) الاشتراطات البلدية للمدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



## ٥/١٠ نموذج العقد

..... رقم العقد

..... تاريخ العقد

### عقد تأجير

إنه في يوم ..... الموافق ..... / ..... / ..... تم الاتفاق بين كل من :  
اسم الأمانة/البلدية بلدية قوز الجعاشرة ومقرها قوز الجعاشرة ويمثلها في التوقيع على هذا  
العقد ..... بصفته رئيس بلدية قوز الجعاشرة طرف أول

..... العنوان

..... هاتف ..... فاكس

..... ص.ب ..... الرمز البريدي ..... المدينة ..... البريد الإلكتروني

..... اسم المستثمر ..... رقم الهوية ..... صادرة من ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... شركة / مؤسسة

..... سجل تجاري رقم ..... صادر من ..... بتاريخ ..... / ..... / ..... ويمثلها في التوقيع على هذا العقد ..... بصفته ..... طرف ثانى

..... بالتفويض رقم ..... و ينوب عنه في التوقيع ..... العنوان ..... العنوان

..... هاتف ..... فاكس

..... ص.ب ..... الرمز البريدي ..... المدينة ..... البريد الإلكتروني

..... بناء على الإجراءات المتميزة بخطاب ..... رقم ..... في ..... / ..... / ..... القاضي بقبول الطلب المقدم من طرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة

بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي :

**المادة الأولى : تعريف مفردات العقد.**

الموقع : هو الأرض المملوكة للبلدية والمحددة أماكنها في هذا العقد.

العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.

- ال المشروع :** هو مجمع مدارس أهلية المراد إقامتها من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما هو موضح أدناه.
- الجهات ذات العلاقة :** هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.
- الكراسة :** كراسة الشروط والمواصفات إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومنة قطعة رقم ٢

- المادة الثانية :** مستدات العقد
- المستدات التالية مكملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستدات العقد :
- ١ كراسة الشروط والمواصفات الفنية وملحقاتها.
  - ٢ نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
  - ٣ الرسومات والمواصفات وال تصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
  - ٤ المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستدات العقد.

**المادة الثالثة :** وصف العقار

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

**موقع العقار:**

المدينة :

الحي :

رقم المخطط:

حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

▪ شمالاً:

▪ جنوباً:

▪ شرقاً:

▪ غرباً:

▪

**مساحة العقار:**

▪ المساحة الإجمالية: )

▪ مساحة المبني:

▪ عدد الأدوار :

▪ نوع البناء :

( حسب الكروكي المرفق

متر مربع

طابقاً

**المادة الرابعة :** الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه إنشاء مجمع مدارس أهلية بمخطط الكومنه قطعة رقم ٣ ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصص له.

#### **المادة الخامسة : مدة العقد**

مدة العقد (٢٥) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة / البلدية، بموجب حضور تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### **المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء**

يعطى المستثمر فترة (١٥ شهراً) (خمسة عشر شهراً) للتجهيز والإنشاء، وهي تعادل ٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

#### **المادة السابعة : الإيجار السنوي**

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

#### **المادة الثامنة : التزامات المستثمر**

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلي :

- الحصول على التراخيص اللازمة من البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
- توفير وسائل الأمن والسلامة الازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة وال العامة حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
- تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
- الحصول على موافقة البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتطرق إليها.
- الحصول على الموافقة الخطية من البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
- سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
- تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
- الالتزام بالاشتراطات البلدية للمدارس الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك الاشتراطات الصادرة من وزارة التربية والتعليم.

١٠ - سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

**المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد**

للأمانة/للبلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد.

ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

**المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد**

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغير الغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

**المادة الحادية عشر : التأجير والتازل عن العقد**

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التازل عن العقد إلا بموافقة خطية من

الأمانة/البلدية.

**المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات**

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكرامة

الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء

رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ والعميم الوزاري رقم ٥٣٦٧ /٤ و ف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ.

وللأمانة/للبلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما يرد منها بلائحة

الغرامات والجزاءات.

### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

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

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

### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

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

### المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

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

### المادة السادسة عشر : مرجع العقد

فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/٣ في ٣٨٣١٢ / ب / ٣٨٣١٢ في ٢٢ / ٩ / ١٤٢٣ هـ.

#### المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين

في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ١٤٢٦/١٢/٢٤ هـ.

#### المادة الثامنة عشر : شروط أخرى

الشروط الخاصة

#### المادة التاسعة عشر :

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

والله ولي التوفيق ، ،

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

الطرف الأول

الطرف الثاني

