

الباب الرابع الشروط الخاصة للعقد

أولاً:

يحدد المشروع بأنه إقامة وإنشاء مباني وترخيص وتشغيل مدرسة خاصة ولا يجوز أن يتجاوز المشروع أو أي ترتيب مع أي طرف ثالث (سواء قام المساطح بمنحه عقد إيجار أو مساطحة من الباطن، أو رهن أو أجر له حق المساطحة) المدة الزمنية المحددة للمساطحة في هذا العقد.

ثانياً: (هذا البند لا ينطبق على المدارس القائمة)

يلتزم المساطح بإيداع " وديعة ضمان" وهي المبلغ المحدد في الملحق (3) أدناه والذي يُطلب من المساطح أن يودعه لدى دائرة التعليم والمعرفة بمثابة ضمان للإيفاء بشروط العقد والاجراءات اللاحقة والتي تشمل ما يلي:

- (أ) الحصول على الموافقات والإعتمادات المطلوبة لمخططات الفكرة التصميمية ومخططات المبني؛
- و
- (ب) تقديم برنامج الإنشاء والترتيبات المالية لاعتمادها من دائرة التعليم والمعرفة؛
- (ج) إستصدار كافة التراخيص الضرورية التي يتطلبها البدء بأعمال الإنشاء؛ و
- (د) إستصدار الهيئة المنظمة رخصة مؤقتة لصالح المساطح؛
- (هـ) المباشرة بأعمال الإنشاء
- (و) المباشرة بأعمال الإنشاء خلال المدة الزمنية المحددة ضمن خطة الإنشاء؛

ثالثاً: الاجراءات اللاحقة (هذا البند لا ينطبق على المدارس القائمة)

1-3 في حال تخلف المساطح عن الإيفاء بأي اجراء من الاجراءات اللاحقة في أو قبل التاريخ المحدد في الملحق (3) ودون الاخلال بحقوق الممول الواردة في العقد يحق لدائرة التعليم والمعرفة أن:

- أ. تقتطع 10% من قيمة وديعة الضمان لكل 9 أيام تأخير عن الجدول الزمني (ملحق رقم 3) بموجب كتاب خطي توجهه دائرة التعليم والمعرفة للمساطح وتكون قابلة للاسترداد في حال استدراك المساطح لهذا التأخير من خلال التزامه بإنجاز الشرط اللاحق الذي يليه في الترتيب في موعده كما هو وارد في الملحق رقم (3).
- ب. إذا استمر التأخير أو التخلف عن الوفاء بأي شرط من الشروط لمدة تتجاوز 90 يوماً تقويمياً يكون لدائرة التعليم والمعرفة أن تقتطع كامل قيمة وديعة الضمان وينهي هذا العقد مع مفعول فوري واسترداد قطعة الأرض وما عليها بموجب إخطار خطي يوجهه إلى المساطح دون الحاجة لأي أمر من المحكمة.

رابعاً : وديعة الضمان (هذا البند لا ينطبق على المدارس القائمة)

1-4 يلتزم المساطح بإيداع " وديعة الضمان" لدى دائرة التعليم والمعرفة خلال 14 يوم من تاريخ النفاذ على شكل ضمان بنكي صادر عن بنك مرخص في الدولة وبالشكل المبين في الملحق رقم (5).



2-4 تحتجز دائرة التعليم والمعرفة وديعة الضمان إلى حين تشغيل المدرسة بمثابة ضمان لأداء المساطح لالتزاماته الناشئة عن هذا العقد.

3-4 في حال إنهاء هذا العقد بموجب أحكام هذا العقد يفقد المساطح وديعة الضمان وتحتجزها دائرة التعليم والمعرفة بمثابة تعويضات متفق عليها محددة نقداً بالإضافة إلى أي مبالغ أخرى يكون قد دفعها المساطح للمالك تحت أحكام هذا العقد دون ان يؤثر ذلك على حق دائرة التعليم والمعرفة في استيفاء أي تعويضات تتجاوز هذه القيمة نتيجة اخلال المساطح بالتزاماته بموجب هذا العقد.

خامساً: إنشاء المباني (هذا البند لا ينطبق على المدارس القائمة)

1-5 يلتزم المساطح ببذل الجهود المعقولة للمباشرة في تحضير والحصول على اعتماد السلطات المختصة لمخططات البناء والحصول على الرخص الضرورية لهذا الغرض. كما يتوجب على المساطح أن يقوم بأي حال بتقديم مخططات البناء إلى السلطات المختصة لاعتمادها في أو قبل التاريخ المحدد في الملحق (3).

2-5 يلتزم المساطح بأن يقوم خلال (6) أشهر من تاريخ اعتماد الفكرة التصميمية بتقديم ما يلي إلى دائرة التعليم والمعرفة لاعتمادها:

- (أ) إثبات مستندات لترتيبات التمويل على النحو الذي ترضيه دائرة التعليم والمعرفة ؛ و
- (ب) برنامج الإنشاء،

3-5 تتم مباشرة أعمال الإنشاء في أو قبل تاريخ مباشرة الإنشاء ويتم تنفيذ كافة أعمال الإنشاء:

- (أ) على مسؤولية المساطح وعلى نفقته وحده؛
- (ب) بطريقة علمية ومهنية؛
- (د) خالية من أي حق حجز أو رهن أو أولوية أو امتياز سواء لمصلحة العمال أو أي جهة أخرى،
- (هـ) مع مراعاة الأحكام الأخرى الواردة في هذا العقد ويتم إنجازها وفقاً لبرنامج الإنشاء.

4-5 على المساطح أن يتأكد من أن جميع أعمال الإنشاء وكافة الأعمال والمواد والمعدات والأنظمة والإجراءات المتعلقة بها هي مطابقة ويتم تنفيذها وفقاً لمخططات البناء (حسبما تم اعتماده بواسطة السلطات المختصة) للمتطلبات الفنية (الملحق 4).

5-5 لا تتم مباشرة أي أعمال إنشاء من أي نوع تتعلق بالمبنى على قطعة الأرض ما لم وحتى:

- (أ) يتم اعتماد مخططات البناء بواسطة السلطات المختصة؛ و
- (ب) يحصل المساطح على كافة الرخص الضرورية لمباشرة وإنجاز أعمال الإنشاء؛ و
- (ج) حصول المساطح على كتاب عدم ممانعة خطي من دائرة التعليم والمعرفة على ترتيبات التمويل التي اتخذها المساطح

6-5 حالما تتم مباشرة أعمال الإنشاء على قطعة الأرض، ينبغي على المساطح أن يبذل عناية الرجل الحريص لضمان تنفيذ الأعمال وإنجازها بدون أي انقطاع.

7-5 يقر المساطح:

- (أ) أنه عاين قطعة الأرض وما يحيط بها؛
- (ب) أنه رضي بقطعة الأرض بما يشمل الطبيعة المناخية والطبوغرافية والجيولوجية والشروط العامة لقطعة الأرض وبالنسبة لطبيعة التربة وما تحتها وبالنسبة لشكل وطبيعة قطعة الأرض وطبيعة التصميم والعمل والمواد الضرورية لتنفيذ المبنى؛ ورضي بقطعة الأرض فيما يتعلق بتلبية ترتيباته الخاصة؛



- (ج) أنه حدد التخطيط اللازم لإجراء عمليات النقل وإسكان العمال وكافة العمليات الضرورية لتصميم المبنى وإنشائه واختباره وإنجازه؛
- (د) أنه اقتنع بالمتطلبات الفنية والمتطلبات القانونية وكافة الأنظمة والمعايير ذات الصلة وبالممارسات الموصى بها والإجراءات القابلة للتطبيق على إنشاء المبنى؛
- (هـ) أنه بصورة عامة قد حصل لنفسه على كافة المعلومات الضرورية فيما يتعلق بالمخاطر والطوارئ وكافة الظروف الأخرى التي قد تؤثر على تنفيذ المشروع أو كلفة إنشائه أو على المساطح و حقوقه و التزاماته الناشئة عن العقد

- 5-8 يتوجب على المساطح أن يزود دائرة التعليم والمعرفة بنسخة عن كافة مخططات البناء فيما يتعلق بإنشاء المبنى وذلك بعد اعتمادها بواسطة السلطات المختصة.
- 5-9 يتوجب على المساطح بعد الحصول على موافقات الجهات الحكومية المختصة باستكمال إنشاء المبنى تزويد دائرة التعليم والمعرفة بنسخة من هذه الموافقات.
- 5-10 يتوجب على المساطح بعد استكمال إنشاء المبنى تزويد دائرة التعليم والمعرفة بنسخة من مخططات البناء كما تم إنجازه (As built drawings) وذلك خلال 5 أيام من تاريخ تشغيل المدرسة.
- 5-11 يلتزم المساطح بتقديم تقرير حول الحساب المنفصل الوارد في البند 15 من الشروط العامة كل ستة أشهر خلال فترة إنشاء المشروع ويتحمل مسؤولية صحة ما ورد في هذا التقرير باعتباره من المستندات الرسمية.
- 5-12 يلتزم المساطح بتقديم تقرير شهري لدائرة التعليم والمعرفة حول تقدم العمل في الإنشاء خلال فترة إنشاء المشروع ويتحمل مسؤولية صحة ما ورد في هذا التقرير باعتباره من المستندات الرسمية.
- 5-13 يتعهد المساطح بتشغيل المدرسة وفقاً لكافة المتطلبات القانونية المعمول بها خلال شهرين من تاريخ إنهاء أعمال الإنشاء وإصدار الموافقة النهائية لتشغيل المبنى مباشرة وخلال أي فصل دراسي يصادف إنهاء أعمال الإنشاء.

سادساً: الطاقة الطلابية القصوى

يلتزم المساطح بعدم تجاوز عدد الطلبة في المدرسة الطاقة الطلابية القصوى الموافق عليها من قبل الجهات المختصة.

سابعاً: معايير التشغيل

- 7-1 يلتزم المساطح بتأسيس وإنشاء المدرسة والاحتفاظ بها وتشغيلها في بداية العام الدراسي وفقاً للمنهج الدراسي المعتمد ومستوفياً لكافة المتطلبات القانونية والمعايير المعتمدة لدى الجهات الحكومية المعنية.
- 7-2 يعتبر قيام المساطح بإغلاق أو إيقاف تشغيل المدرسة خلال العام الدراسي دون موافقة دائرة التعليم والمعرفة أو الجهة المختصة إخلالاً بأحكام هذا العقد.



ثامناً: التنازل والأعباء

8-1 لا يحق للمساطح التنازل عن هذا العقد أو عن مصلحته فيه دون موافقة خطية ومسبقة من دائرة التعليم والمعرفة الذي يحق لها أن تحجب تلك الموافقة بناءً على سلطتها التقديرية المطلقة، ولن تعتبر موافقة دائرة التعليم والمعرفة على أي تنازل أنها موافقة على أي تنازل لاحق لهذا العقد. لأغراض هذا البند فإن أي تغيير في ملكية المساطح أو ملكية الحصص للأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين المشكلة بمجموعها للشخصية الاعتبارية للمساطح لا يكون سارياً وملزماً لدائرة التعليم والمعرفة ما لم يحصل على موافقة دائرة التعليم والمعرفة الخطية المسبقة وإذا انطوى، بجميع الأحوال، على طرف لم يتم الإفصاح عنه عند توقيع هذا العقد دون الحصول على موافقة خطية ومسبقة من دائرة التعليم والمعرفة، أو أي تغيير في إدارة المدرسة أو السيطرة عليها دون الحصول على موافقة خطية ومسبقة من دائرة التعليم والمعرفة سوف يعتبر ذلك تنازلاً من المساطح يمنح دائرة التعليم والمعرفة الحق في إنهاء هذا العقد مع مفعول فوري وبموجب إخطار خطي يتم توجيهه إلى المساطح دون الحاجة لأمر من المحكمة.

8-2 لا يحق للمساطح أن يقوم بأي من الاعمال التالية دون موافقة دائرة التعليم والمعرفة الكتابية المسبقة:

- (أ) أن يؤجر من الباطن كلياً أو جزئياً كلاً من قطعة الأرض أو المبنى أو التحسينات؛ أو
- (ب) أن يتخلى كلياً أو جزئياً عن حيازة كل من قطعة الأرض أو المبنى أو التحسينات؛ أو
- (ج) أن يصرح لأي طرف ثالث باستخدام أو إشغال كلياً أو جزئياً كل من قطعة الأرض أو المبنى أو التحسينات لأي نشاط أو غرض ليس له علاقة بالمدرسة.

8-3 فيما عدا ما ينص عليه هذا العقد، لا يحق للمساطح أن يرتب أي التزام أو أن ينشئ أي عبء في أو على كامل أو أي جزء من قطعة الأرض دون موافقة دائرة التعليم والمعرفة الكتابية المسبقة.

تاسعاً: الإنهاء

إلى جانب ما نص عليه هذا العقد، فإن من حق المالك أن ينهي هذا العقد مع مفعول فوري بموجب إخطار خطي يوجه إلى المساطح والممول دون الحاجة للحصول على أمر من المحكمة:

- (أ) إذا صدر قرار قضائي أو إداري نهائي بإغلاق المدرسة أو سحب رخصتها التعليمية؛
- (ب) في حال سحب أو إبطال الرخصة التجارية؛
- (ث) في حال عدم تجديد الرخصة التجارية لمدة 6 أشهر من تاريخ تلي تاريخ انتهائها؛
- (ج) في حال ثبت أن المساطح قام بأعمال مخلة بالأداب والنزاهة والشرف وأمن الدولة؛
- (ح) في حال تم إيقاف تشغيل المبنى لمدة تزيد عن سنة متواصلة.

