



# كراسة شروط ومواصفات

مركز لتأهيل ذوي الاعاقة  
والخدمات المساندة للمركز  
بمخطط الروضة



# كراسة شروط ومواصفات أنشاء وتشغيل وصيانة مركز لتأهيل ذوي الاعاقة والخدمات المساندة للمركز بمخطط الروضة

## كراسة شروط ومواصفات مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة بمخطط الروضة

| 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 المزايمة حتى إيجار السنة الأولى       | 7      |
| 1 | مقدمة                                                              | 8      |
| 2 | وصف العقار                                                         | 10     |
| 3 | اشتراطات دخول المزايمة والتقديم                                    | 12     |
|   | 3/1 من يحق له دخول المزايمة                                        | 13     |
|   | 3/2 مكان تقديم العطاءات                                            | 13     |
|   | 3/3 موعد تقديم العطاءات                                            | 13     |
|   | 3/4 موعد فتح المظاريف                                              | 13     |
|   | 3/5 تقديم العطاء                                                   | 13     |
|   | 3/6 كتابة الأسعار                                                  | 14     |
|   | 3/7 مدة سريان العطاء                                               | 14     |
|   | 3/8 الضمان                                                         | 14     |
|   | 3/9 موعد الإفراج عن الضمان                                         | 14     |
|   | 3/10 مستندات العطاء                                                | 14     |
| 4 | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | 16     |
|   | 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                  | 17     |
|   | 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايمة                                  | 17     |
|   | 4/3 معاينة العقار                                                  | 17     |
| 5 | ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | 18     |
|   | 5/1 إلغاء المزايمة وتعديل الشروط والمواصفات                        | 19     |
|   | 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف                                        | 19     |
|   | 5/3 سحب العطاء                                                     | 19     |
|   | 5/4 تعديل العطاء                                                   | 19     |
|   | 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف                                         | 19     |
| 6 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | 20     |
|   | 6/1 الترسية والتعاقد                                               | 21     |
|   | 6/2 تسليم الموقع                                                   | 21     |

## كراسة شروط ومواصفات مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة بمخطط الروضة

| م    | المحتويات                                                     | الصفحة |
|------|---------------------------------------------------------------|--------|
| 7    | الاشتراطات العامة                                             | 22     |
| 7/1  | توصيل الخدمات للموقع                                          | 23     |
| 7/2  | البرنامج الزمني للتنفيذ                                       | 23     |
| 7/3  | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | 23     |
| 7/4  | تنفيذ الأعمال                                                 | 23     |
| 7/5  | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      | 23     |
| 7/6  | حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ                             | 24     |
| 7/7  | تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                               | 24     |
| 7/8  | استخدام العقار للغرض المخصص له                                | 24     |
| 7/9  | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         | 24     |
| 7/10 | موعد سداد الأجرة السنوية                                      | 25     |
| 7/11 | متطلبات السلامة والأمن                                        | 25     |
| 7/12 | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                    | 25     |
| 7/13 | تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد           | 25     |
| 7/14 | أحكام عامة                                                    | 25     |
| 8    | الاشتراطات الخاصة                                             | 26     |
| 8/1  | مدة العقد                                                     | 27     |
| 8/2  | فترة التجهيز والإنشاء                                         | 27     |
| 8/3  | سكن الأطباء وهيئة التمريض                                     | 27     |
| 8/4  | مواقف السيارات                                                | 27     |
| 8/5  | دراسة التأثيرات المرورية                                      | 27     |
| 8/6  | اشتراطات التشغيل والصيانة                                     | 28     |
| 9    | الاشتراطات الفنية                                             | 30     |
| 9/1  | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء                      | 31     |
| 9/2  | اشتراطات وزارة الصحة                                          | 31     |
| 9/3  | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق                           | 31     |

كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة بمخطط الروضة

| م    | المحتويات            | الصفحة |
|------|----------------------|--------|
| 10   | المرفقات             | 32     |
| 10/1 | نموذج العطاء         | 33     |
| 10/2 | الرسم الكروكي للموقع | 34     |
| 10/3 | إقرار المستثمر       | 34     |

## 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](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص"، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

| م  | المستند                                                                         | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|----|---------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| 1  | نموذج العطاء                                                                    |          |           |
| 2  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)      |          |           |
| 3  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع    |          |           |
| 4  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري                                             |          |           |
| 5  | صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي                          |          |           |
| 6  | صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها)                    |          |           |
| 7  | إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم بلدية عسفان معتمد لدى البنك السعودي المركزي   |          |           |
| 8  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.         |          |           |
| 9  | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها. |          |           |
| 10 | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.  |          |           |
| 11 | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة لنفس المنشأة المتقدم بها.                       |          |           |
| 12 | صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)                 |          |           |
| 13 | كراسة الشروط والمواصفات                                                         |          |           |

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

|                      |                                                                                                                                                                  |
|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| المشروع:             | هو مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.                                                           |
| العقار:              | هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة.                                                               |
| المستثمر:            | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط تشغيل وإدارة وتشغيل المستوصفات مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة.                                                     |
| مقدم العطاء          | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد.                                                                                     |
| المستشفيات الأهلية   | هو مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة التي يوجد بها عيادات أطباء خاصة بالصحة النفسية ومعالجة الإدمان والعلاج الطبيعي وأماكن تنويم للمرضى.                 |
| المنافسة:            | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة.                                    |
| الكراسة:             | كراسة الشروط والمواصفات                                                                                                                                          |
| المنافسة الإلكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" |

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



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الاعاقة  
والخدمات المساندة

## 1. مقدمة

## 1. مقدمة

ترغب أمانة / نجران في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة تشغيل وإدارة مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة بمخطط الروضة وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

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

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

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/البلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

**وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات**

تليفون: 0175232652 تحويلة 6000

2. أو على فاكس: .....



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الاعاقة  
والخدمات المساندة

## 2. وصف العقار

## 2. وصف العقار

|                        |                                                                                                                                                  |
|------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| نوع النشاط             | انشاء وتشغيل وصيانة مركز لتأهيل ذوي الاعاقة والخدمات المساندة بمخطط الروضة                                                                       |
| مكونات النشاط          | مركز لتأهيل ذوي الاعاقة والخدمات المساندة - غرف للإقامة - متنزه للنزلاء<br>مبنى خدمي وطبي - وما في حكمها لخدمة مركز لذوي الاعاقة                 |
| موقع العقار            | المدينة نجران<br>الحي سقام<br>الشارع / ممر مشاه 5 متر يليه مواقف                                                                                 |
| رقم المخطط : 1425/ن/12 | رقم العقار: مركز لذوي الاعاقة                                                                                                                    |
| حدود العقار            | شمالاً : مسطح اخصر بطول 59.07 م<br>جنوباً : مسطح اخصر بطول 30.00 م<br>شرقاً : مسطح اخصر بطول 100.26 م<br>غرباً : ممر مشاه عرض 5 متر بطول 75.50 م |
| نوع العقار             | أرض فضاء                                                                                                                                         |
| مساحة الأرض            | 3423,90 م <sup>2</sup>                                                                                                                           |
| مساحة المباني          | حسب اشتراطات الرخص الفنية                                                                                                                        |
| عدد الأدوار            | حسب اشتراطات الرخص الفنية                                                                                                                        |
| نوع البناء             | حسب اشتراطات الرخص الفنية                                                                                                                        |

### الخدمات بالعقار

### بيانات أخرى



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الاعاقة  
والخدمات المساندة

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايدة:**  
يحق للأفراد والشركات والمستثمرين السعوديين والذين يحملون رخصة تشغيل وإدارة المستشفيات الأهلية أو مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيد هابعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/2 مكان تقديم العطاءات:**  
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة أمين منطقة نجران وبحيث يتم إدخالها عن طريق منصة فرص ثم يتم تسليمها باليد لإدارة الدراسات وتطوير أعمال الاستثمار بوكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة / نجران، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
أمانة/ منطقة نجران  
مدينة نجران  
ص. ب ..... الرمز البريدي .....
- 3/3 موعد تقديم العطاءات:**  
**3/4 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.**  
**موعد فتح المظاريف:**  
**3/5 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص**  
**3/6 تقديم العطاء:**  
**3/6/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.**  
**3/6/2 في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.**  
**تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخته مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في آخر يوم لتقديم العطاء وعلى المستثمر ادخال جميع الأوراق والمستندات بصيغة PDF**  
**علماً بأن الاصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره**  
**3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم**

**المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.**

**3/7 كتابة الأسعار:**

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :  
3/7/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
3/7/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.  
3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

**3/8 مدة سريان العطاء:**

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ 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.

**الضمان:**

3/9/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، 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 الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتديد عند الحاجة.

3/9/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**3/9 موعِد الإفراج عن الضمان:**

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

**3/10 مستندات العطاء:**

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
3/11/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.  
3/11/2 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء.  
وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.  
3/11/3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.

- 
- 3/11/4 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 3/11/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).
- 3/11/6 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.
- 3/11/7 جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الإعاقة  
والخدمات المساندة

## 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

**4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:**  
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

**4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:**  
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

**4/3 معاينة العقار:**  
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

**4/4 في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فان على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الاجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لان ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما انه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم 28651 في 1-6-1435 هـ**



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الإعاقة  
والخدمات المساندة

## 5. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**  
يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:**  
يجوز للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 تعديل العطاء:**  
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه.
- 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:**  
يجوز للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الاعاقة  
والخدمات المساندة

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

- 6/1 الترسية والتعاقد:**
- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة 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 بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 6/2 تسليم الموقع:**
- 6/1/1 يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/1/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الاعاقة  
والخدمات المساندة

## 7. الاشتراطات العامة

## 7. الاشتراطات العامة

- 7/1 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 بالأمانة/بلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/بلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المستوصف الأهلي قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**  
يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المستوصف الأهلي 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 حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:**  
يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - 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 الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 7/6 حق الأمانة في الإشراف:**
- 7/6/1** للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرة دراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 7/6/2** يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- 7/6/3** لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم

- للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 7/6/4 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- 7/7 **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 مسؤوليتهما عن تنفيذ المستوصف الأهلي ومطابقته للمواصفات.
- 7/8 **استخدام العقار للغرض المخصص له :**  
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/9 **التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**  
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/10 **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 إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/11 **متطلبات السلامة والأمن:**  
يلتزم المستثمر بما يلي :  
7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
7/11/2 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.  
7/11/3 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/12 **إلغاء العقد للمصلحة العامة:**  
يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 7/13 **تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**  
7/13/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.  
7/13/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/14 **أحكام عامة:**  
7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.  
7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/14/3 ليس لمقدم 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 بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديث للائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 38313/ب/3 في 1423/9/24 هـ

5/13/8. يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستشفيات

## 8. الاشتراطات الخاصة

## 8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**  
مدة العقد (20) (خمس وعشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة (5%) (12 شهر هجرياً) 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.
- 8/3 سكن الأطباء وهيئة التمريض:**  
يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية لداخل السكن.
- 8/4 مواقف السيارات:**  
8/5/1 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات وبالمعدلات التالية:  
• موقف واحد لكل 100 متر مربع من إجمالي مساحة الأرض.  
• 4 مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.  
• 2,2 موقف لكل سرير في حالة وجود غرف تنويم.  
8/5/2 يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- 8/5 دراسة التأثيرات المرورية:**  
إذا كانت يعمل بالمستوصف 100 موظف فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستوصف، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.
- 8/6 اشتراطات التشغيل والصيانة:**  
8/7/1 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستوصف الأهلي ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.  
8/7/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 8/7/3 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات

---



كراسة شروط ومواصفات  
مركز لتأهيل ذوي الإعاقة  
والخدمات المساندة

## 9. الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

9/1

### 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.

9/2

### اشتراطات وزارة الصحة:

يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة الأهلية الصادرة عن وزارة الصحة.

1- يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات والمواصفات الفنية لدى البلدية التابع لها الموقع الاستثماري وذلك فيما يتعلق بكافة تفاصيل ومراحل تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الاستثماري.

يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهات ذات العلاقة المانحة للتراخيص.

يجب أن تكون التصميم المعمارية للموقع الاستثماري ذات طابع عمراني مميز يساهم في الارتقاء بالبيئة المعمارية ،

ويحق للبلدية الموافقة عليها أو تعديلها دون اخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.

يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعيًا لخدمة أهالي عسافان وساكنيها وقاصديها إضافة إلى ملائمة المشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

### 9/3 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC-201) وجميع ملحقاته وما يستجد عليه من تحديثات وما يتعلق به من قرارات أو أدلة تنفيذ وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك الاشتراطات الصادرة من الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للبلديات والإسكان في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني، ومراعاة جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

### الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وارتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب اشتراطات الأمانة والبلدية التابعة للموقع.

### 9/4 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

الالتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (6927/م ب) بتاريخ 1431/9/22 هـ القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة. يجب أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المشروع، مع مراعاة التصاميم المعمارية الحديثة الموائمة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بالبلدية ولها الحق في رفض التصاميم التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.

الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ. تحقيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة، يلتزم المستثمر بما يلي:

تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) و (SBC 601).

الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601-) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام SBC-201.

### 9/5 الاشتراطات الإنشائية:

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

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

يراعى في التصاميم الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

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... الخ.

تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من (الكتيبات) والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الاسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام اسمنت بورتلاند عادى مع إضافات.

في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية. يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع.

#### 9/6 الاشتراطات الكهربائية:

أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابقة لكود البناء السعودي فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية: وحدات إنارة طوارئ. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء). 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: مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة. 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 الحاملة 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. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.

إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضئية يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).  
تخضع جميع المتطلبات والاشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات.

#### 9/7 الاشتراطات الميكانيكية:

يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.  
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 والإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.  
أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.  
الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (11-1) من SBC-601 ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية SBC-601.

#### 9/8 اشتراطات الأعمال الصحية:

تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.  
تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "لاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

#### 9/9 اشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:

يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتعديلات التي نفذت.

يلتزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبنى والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه، والعناية بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولاً بأول بطريقة صحية وسليمة حفاظاً على الصحة العامة.

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...إلخ، الموجودة بالمركز مثل:

المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.  
على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

### 9/10 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال.  
يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.  
تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.  
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.  
وضع مخطط للإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الدفاع المدني.  
أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.  
تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالكود السعودي العام SBC-201 على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة كم المديرية العامة للدفاع المدني.  
يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة عمل المبنى التجاري.

يجب تدريب جميع العاملين بالمبنى التجاري على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.  
على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج.  
يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

### 9/11 تعليمات وزارة الداخلية:

يجب الالتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزراء الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة – أوقات العمل - .....).



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

10. المرفقات (الملاحق)

## 1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6/ 7)

سعادة رئيس بلدية:  
المحترم.  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة نجران لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مركز لتأهيل ذوي الإعاقة والخدمات المساندة بمخطط الروضة بمساحة 3423.90 م<sup>2</sup> وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ( ) ريال ( ) والتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

العنوان:

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع  
التاريخ

2/10 المخطط العام للموقع  
(الرسم الكروكي للموقع)



#### 4/10 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 المزايدة وعلى وجه خاص:  
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 1423/9/24 هـ  
ب. الاشتراطات البلدية للمستشفيات  
ج. والمستوصفات الأهلية الصادرة من وزارة البلديات والاسكان.
  3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع