

# كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة عيادات صحية متخصصة

على طريق عثمان بن عفان - بحي الإسكان في مدينة بريدة

| م    | المحتويات  | الصفحة |
|------|--|--------|
| أ    | قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة. | ٤      |
| ب    | تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.                   | ٥      |
| ج    | الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى       | ٦      |
| ١    | مقدمة  | ٧      |
| ٢    | وصف الموقع   | ٨      |
| ٣    | اشتراطات دخول المنافسة   | ٩      |
| ١/٣  | من يحق له دخول المنافسة  | ٩      |
| ٢/٣  | لغة العطاء   | ٩      |
| ٣/٣  | مكان تقديم العطاءات  | ٩      |
| ٤/٣  | موعد تقديم العطاءات  | ٩      |
| ٥/٣  | موعد فتح المظاريف  | ٩      |
| ٦/٣  | تقديم العطاء   | ٩      |
| ٧/٣  | كتابة الأسعار  | ١٠     |
| ٨/٣  | مدة سريان العطاء   | ١٠     |
| ٩/٣  | الضمان   | ١٠     |
| ١٠/٣ | موعد الافراج عن الضمان   | ١١     |
| ١١/٣ | مستندات العطاء   | ١١     |
| ٤    | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء                                   | ١٢     |
| ١/٤  | دراسة الشروط الواردة بالكراسة                                      | ١٢     |
| ٢/٣  | الاستفسار حول بيانات المنافسة                                      | ١٢     |
| ٣/٤  | معاينة العقار  | ١٢     |
| ٥    | ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف                   | ١٣     |
| ١/٥  | إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات                            | ١٣     |
| ٢/٥  | تأجيل موعد فتح المظاريف  | ١٣     |
| ٤/٥  | سحب العطاء   | ١٣     |
| ٥/٥  | تعديل العطاء   | ١٣     |
| ٥/٥  | حضور جلسة فتح المظاريف   | ١٣     |
| ٦/٥  | سرية المعلومات   | ١٣     |
| ٦    | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع                                     | ١٤     |
| ١/٦  | الترسية والتعاقد   | ١٤     |
| ٢/٦  | تسليم الموقع   | ١٤     |
| ٧    | الاشتراطات العامة  | ١٥     |
| ١/٧  | توصيل الخدمات للموقع   | ١٥     |
| ٢/٧  | البرنامج الزمني للتنفيذ  | ١٥     |
| ٣/٧  | الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة      | ١٥     |
| ٤/٧  | تنفيذ الأعمال  | ١٥     |
| ٥/٧  | مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر                           | ١٥     |
| ٦/٧  | حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ                                  | ١٦     |

| الصفحة | المحتويات   | م    |
|--------|---|------|
| ١٧     | استخدام العقار للغرض المخصص له                                  | ٧/٧  |
| ١٧     | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                           | ٨/٧  |
| ١٧     | موعد سداد الأجرة السوية   | ٩/٧  |
| ١٧     | ضريبة القيمة المضافة  | ١٠/٧ |
| ١٨     | متطلبات السلامة والامن  | ١١/٧ |
| ١٨     | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                      | ١٢/٧ |
| ١٨     | تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد | ١٣/٧ |
| ١٩     | فسخ العقد   | ١٤/٧ |
| ١٩     | احكام عامة  | ١٥/٧ |
| ٢٠     | <b>الاشتراطات الخاصة</b>  | ٨    |
| ٢٠     | مدة العقد   | ١/٨  |
| ٢٠     | فترة التجهيز والإنشاء   | ٢/٨  |
| ٢٠     | النشاط الاستثماري المسموح به                                    | ٣/٨  |
| ٢١     | الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام                                  | ٤/٨  |
| ٢٢     | مواقف السيارات  | ٥/٨  |
| ٢٢     | اشتراطات التشغيل والصيانة                                       | ٦/٨  |
| ٢٤     | الاشتراطات الأمنية  | ٧/٨  |
| ٢٤     | اللوحات الإعلانية والإرشادية والتعريفية                         | ٨/٨  |
| ٢٥     | متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة                                     | ٩/٨  |
| ٢٥     | متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة                                 | ١٠/٨ |
| ٢٥     | الالتزام بتعليمات الدفاع المدني                                 | ١١/٨ |
| ٢٦     | <b>الاشتراطات الفنية</b>  | ٩    |
| ٢٦     | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء                        | ١/٩  |
| ٢٦     | الاشتراطات التنظيمية  | ٢/٩  |
| ٢٦     | متطلبات وزارة الصحة   | ٣/٩  |
| ٢٦     | اعتماد التصميم الابتدائي  | ٤/٩  |
| ٢٩     | الاشتراطات المعمارية  | ٥/٩  |
| ٣٠     | الاشتراطات الإنشائية  | ٦/٩  |
| ٣١     | الاشتراطات الكهربائية   | ٧/٩  |
| ٣٤     | الاشتراطات الميكانيكية  | ٨/٩  |
| ٣٥     | اشتراطات الأعمال الصحية   | ٩/٩  |
| ٣٦     | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق                             | ١٠/٩ |
| ٣٨     | مواصفات المواد وجودة التنفيذ                                    | ٤/٩  |
| ٣٩     | <b>الغرامات والجزاءات</b>                                       | ١٠   |
| ٤٠     | <b>المرفقات</b>   | ١١   |
| ٤٠     | نموذج العطاء  | ١/١١ |
| ٤١     | بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع                        | ٢/١١ |
| ٤٣     | محضر تسليم موقع   | ٣/١١ |
| ٤٤     | إقرار من المستثمر   | ٤/١١ |

## أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الكترونيًا ، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

| م  | المستند  | هل مرفق؟ | هل موقع؟ |
|----|--|----------|----------|
| ١  | نموذج العطاء   |          |          |
| ٢  | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)   |          |          |
| ٣  | إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع   |          |          |
| ٤  | صورة سارية المفعول من السجل التجاري  |          |          |
| ٥  | صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي  |          |          |
| ٦  | الرقم الضريبي للمنشأة  |          |          |
| ٧  | خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي. |          |          |
| ٨  | صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .  |          |          |
| ٩  | صورة من التراخيص الخاصة بإدارة وتشغيل أنشطة الرعاية الطبية الصحية  |          |          |
| ١٠ | صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول  |          |          |
| ١١ | صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية   |          |          |
| ١٢ | صورة من شهادة الالتزام بالسعودة  |          |          |
| ١٣ | أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص"  |          |          |

- ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات

|                      |   |
|----------------------|---|
| المشروع              | هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد (عيادات صحية متخصصة).  |
| الموقع               | هو أرض تحددها الأمانة، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.   |
| الوزارة              | وزارة البلديات والإسكان   |
| الأمانة              | أمانة منطقة القصيم  |
| مقدم العطاء          | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات   |
| العيادات             | هي كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم مثل عيادة (الأطفال- الأسنان- الجراحة) وغيرها  |
| المستثمر             | هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.  |
| المنافسة العامة      | فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة. |
| المنافسة الالكترونية | تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص"   |
| الكراسة              | كراسة الشروط ومواصفات   |

## ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

| التاريخ | كيفية تحديد التاريخ   | البيان                                   |
|---------|---|--|
|         | التاريخ الذي تم فيه النشر   | تاريخ الإعلان                            |
|         | كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد   | آخر ميعاد لتقديم العطاءات                |
|         | كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد   | موعد فتح المظاريف                        |
|         | تحده الأمانة  | إعلان نتيجة المنافسة                     |
|         | تحده الأمانة  | 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 المنافسة |
|         | خلال شهر من توقيع العقد   | تاريخ تسليم العقار                       |
|         | من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                    |
|         | عند توقيع العقد   | موعد سداد أجرة - السنة الأولى            |

## ١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة القصيم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة عيادات صحية متخصصة على طريق عثمان بن عفان - بحي الإسكان في مدينة بريدة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- الإدارة العامة للاستثمارات- أمانة منطقة القصيم
- هاتف: ٠١٦٣٢٦٥٠٠٠ - فاكس: ٠١٦٣٢٥١٥٥٠ - ص.ب: ١١١٩ - الرمز البريدي: ٥١٤٣١
- أو من خلال الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa)
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

## ٢. وصف الموقع

|  |              |
|--|--------------|
| الإسكان  | الحي         |
| رقم ث ٢  | القطعة       |
| طريق عثمان بن عفان رضي الله عنه                          | الطريق       |
| عيادات صحية متخصصة                                       | النشاط       |
| ٢م (٢٤٢٣)  | أرض فضاء     |
| المساحة :  | نوع الموقع : |
| بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرفقان بالبند رقم (٢/١١) |              |

### معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .

### بيانات أخرى :

- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ أعمال الإنشاءات للعيادات بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وتمهيد وتسوية الموقع على حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- يلتزم المستثمر باعتماد التصاميم المعمارية والإنشائية للعيادات الصحية المتخصصة من الأمانة قبل البدء في تنفيذ المشروع
- لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل مبنى العيادات.
- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح اللازمة من وزارة الصحة والمديرية العامة للدفاع المدني والجهات ذات العلاقة قبل البدء في التنفيذ.
- يجب على المستثمر تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى:
  - أن تكون من أشجار الظل المحلية.
  - ألا تكون معيقة لحركة المشاة
  - ألا تكون ذات روائح نفاثة

### ٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للمؤسسات والشركات المرخص لهم بإدارة وتشغيل المستشفيات والمجمعات والعيادات الطبية التقدم في هذه المنافسة ، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية ، لمدة ( سنتين ) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢ / ١ / ٣ يسري علي الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء :

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته ، وبياناته ويستثنى من ذلك الكاتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" ، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشعاع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الإدارة العامة للاستثمارات وفق العنوان التالي:

- أمانة منطقة القصيم- القصيم- بريدة- طريق الملك عبدالعزيز
- هاتف : ٠١٦٣٢٦٥٠٠٠-فاكس: ٠١٦٣٢٥١٥٥٠- ص.ب: ١١١٩- الرمز البريدي: ٥١٤٣١

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية ، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

٥ / ٣ موعد فتح المظاريف :

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية ، وبوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " .

### ٦ / ٣ تقديم العطاء :

- ١ / ٦ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- ٢ / ٦ / ٣ 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 ، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني [inv@momra.gov.sa](mailto:inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- ٣ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد ، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- ٤ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه ، أو الشخص المفوض من قبله ، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية ، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

### ٧ / ٣ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- ١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.
- ٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣ / ٧ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط ، أو المحو ، أو الطمس ، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام ، والتوقيع عليه .

### ٨ / ٣ مدة سريان العطاء :

مدة سريان العطاء (٩٠ 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.

### ٩ / ٣ الضمان :

- ١ / ٩ / ٣ يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ، وأن يكون غير مشروط ، وغير قابل للإلغاء ، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة ، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي ، كما يجب أن يكون

خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف،  
وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٩ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل  
من (٢٥%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر،  
وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

### ١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

### ١١ / ٣ مستندات العطاء :

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

- ١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢ / ١١ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته  
شخص غير المستثمر.
- ٣ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٤ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ٥ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في  
البند ٩/٣ أعلاه).
- ٦ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
- ٧ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة  
أو مؤسسة.
- ٨ / ١١ / ٣ صورة من التراخيص الخاصة بإدارة المستشفيات والمجمعات والعيادات الطبية الصادرة  
من الجهات ذات العلاقة.
- ٩ / ١١ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن  
الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها  
قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.
- ١٠ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١١ / ١١ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة
- ١٢ / ١١ / ٣ أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

## ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

### ١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم .

### ٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء 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 عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

### ٣ / ٤ معاينة الموقع:

على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة به والاشتراطات والارتدادات والأنظمة المعمول به بالمنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

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

### ١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

### ٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

### ٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

### ٤/٥ تعديل العطاء:

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

### ٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

### ٦/٥ سرية المعلومات:

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.

## 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 بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ١ / ٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
  - الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
  - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- ٦ / ١ / ٦ في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعة المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية ( في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١/٦/١٤٣٥هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك .

### 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 الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

## ٧. الاشتراطات العامة

### ١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة، ولا يترتب على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

### ٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل للعيادات الصحية وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل وزارة الصحة والأمانة على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

### ٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة من (الأمانة، المديرية العامة للدفاع المدني، وزارة الصحة) وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.

### ٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

- ١ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مشروع العيادات الصحية المتخصصة إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- ٢ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

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

يجب على المستثمر أن يسند المهمة الإشرافية على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين كما يجب أخذ موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على تنفيذ المشروع ويكون من واجباتها يكون من واجباته:

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.

٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
٤. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
٧. 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 الأمانة عليها مسبقا، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

#### ٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ :

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

## ٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له :

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (عيادات صحية متخصصة)، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

## ٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة الأمانة بالتأجير على الغير يلتزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

## ٩ / 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 إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٠٢/٢٤هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ، وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

## ١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس الإجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

## ١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١١ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة 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.

٣ / ١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤلاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمرارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤ / ١١ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٥ / ١١ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦ / ١١ / ٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.

٧ / ١١ / ٧ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة وغيرها أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٨ / ١١ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ٢٠/١٢/٤٠هـ وتعديلاته.

## ١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

## ١٣ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١ / ١٣ / ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفيز على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢ / ١٣ / ٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فللأمانة

ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والإقامة بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " حتى يتسنى له التقدم في المنافسة.

#### ١٤ / ٧ فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١ / ١٤ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

٢ / ١٤ / ٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٣ / ١٤ / ٧ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٤ / ١٤ / ٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.

٥ / ١٤ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بواسطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

٦ / ١٤ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٧ / ١٤ / ٧ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### ١٥ / ٧ أحكام عامة:

١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.

٢ / ١٥ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص: ٣ / ١٥ / ٧

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٣٩٣١١٩/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- نظام المؤسسات الصحية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٠/م) وتاريخ ١٤٢٣/١١/٠٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٠٢٠٠٩٢ — ٤٣ — ١٠١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٣هـ.
- نظام الضمان الصحي التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٠/م) وتاريخ ١٤٢٠/٠٥/٠١هـ، ولائحته التنفيذية ووثيقة الضمان الصحي التعاوني الصادرين بقرار وزير الصحة رقم (٢٣/٣٦٠/ص) وتاريخ ١٤٢٣/٠٣/٢٧هـ.
- اللوائح الصحية الدولية (٢٠٠٥) الطبعة الثانية الصادرة عن منظمة الصحة العالمية.
- اللائحة التنفيذية لنظام مزاولة المهن الصحية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٩/م) وتاريخ ١٤٢٦/١١/٠٤هـ ولائحته التنفيذية.
- لائحة السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/١٥/١/١٢/د ف) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٠٨هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- نظام المختبرات الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ١٤٢٣/٠٢/٠٨هـ.
- كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، ووزارة الصحة، وكافة الجهات ذات العلاقة المتعلقة بالمشروع.
- دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥هـ وما يستجد عليه من تعديلات،
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٤ / ١٥ / ٧

يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

### ١/٨ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

### ٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر فترة (٥%) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.

### ٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو "عيادات صحية متخصصة" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

### ٤/٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

#### يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٨ فيما يتعلق بالمكونات والمساحات الداخلية والتوزيع الداخلي لمباني العيادات يجب الالتزام بمتطلبات (وزارة الصحة)، والالتزام في تصميم الواجهات بتطبيق الكود العمراني في المنطقة الواقع بها النشاط.

٢ / ٤ / ٨ يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.

٣ / ٤ / ٨ عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها.

٤ / ٤ / ٨ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل العيادات.

٥ / ٤ / ٨ يجب على المستثمر تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى:

- أن تكون من أشجار الظل المحلية.
- ألا تكون معيقة لحركة المشاة.
- ألا تكون ذات روائح نفاثة.

• أن تكون من الأشجار التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين مع تبليط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) للحد من تأثير الجزر الحرارية

الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

٦ / ٤ / ٨ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨% من مساحة أرضية الفراغ، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي العام (SBC-201) كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.

٧ / ٤ / ٨ الالتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.

٨ / ٤ / ٨ توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن ٠.٨٥ م، ولا يزيد عن ٠.٩٥ م أو حسب اشتراطات وزارة الصحة.

#### ٥/٨ مواقف السيارات:

##### يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٥ / ٨ توفير مواقف سيارات كافية وفقاً لمكونات المشروع ووفقاً للاشتراطات النظامية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات لمرتادي المشروع أو العاملين فيه.

٢ / ٥ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥% من المواقف العامة ويحد أدنى موقوفين على أن تكون قريبة من مداخل العيادات مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وأن تكون طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٣ / ٥ / ٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

#### ٦/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

##### يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦ / ٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات أنظمة السلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية وتحفظ في سجلات العيادات ويحق لمنسوبي الأمانة والجهات ذات العلاقة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

٢ / ٦ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد

والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق،  
وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن  
أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستدلالات التي نفذت. ٣ / ٦ / ٨

تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على  
استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من العيادات في حالات الطوارئ،  
والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة. ٤ / ٦ / ٨

إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع الإنشاءات الميكانيكية  
والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وفحص جميع  
التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة دورياً للتأكد من سلامتها  
وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً. ٥ / ٦ / ٨

تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال  
الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار  
والإطفاء. ٦ / ٦ / ٨

إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً،  
ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك. ٧ / ٦ / ٨

التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور  
المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى  
داخل المبنى. ٨ / ٦ / ٨

أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً  
ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية والتأكد من صلاحية المياه  
بصفة دورية. ٩ / ٦ / ٨

يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة  
مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه  
الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه  
الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان  
المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور. ١٠ / ٦ / ٨

المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

١١ / ٦ / ٨ القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

١٢ / ٦ / ٨ تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة العيادات طوال فترة الدوام.

١٣ / ٦ / ٨ وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.

#### ٧/٨ الاشتراطات الأمنية:

١ / ٧ / ٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ٢٠٠٧/٠٣/١٤٤٤هـ وأي قرارات ذات صلة.

٢ / ٧ / ٨ الالتزام بتنفيذ الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨ هـ بخصوص تلك الاشتراطات .

٣ / ٧ / ٨ تأمين حراسة على العيادات وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.

٤ / ٧ / ٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٥ / ٧ / ٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل العيادات.

#### ٨/٨ اللوحات الإعلانية والإرشادية والتعريفية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٨ تطبيق جميع ماورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.

٢ / ٨ / ٨ يلتزم المستثمر باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات العيادات الصحية حسب ما ورد في الفصل (1009 - 9,10,11) من كود البناء السعودي العام، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (103) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

## ٩/٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- ١ / ٩ / ٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويجب أن يتم توفير مواقع لهم حسب النسب المعتمدة لذلك.
- ٢ / ٩ / ٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامها طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة. كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣ / ٩ / ٨ توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.
- ٤ / ٩ / ٨ توفير (٥ %) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-201).

## ١٠/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١ / ١٠ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة ( استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة ) في جميع مراحل المشروع ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)
- ٢ / ١٠ / ٨ الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

## ١١/٨ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني ولائحة السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١١٢/و/١٥/د ف) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٠٨ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

## ٩. الاشتراطات الفنية

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

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بجميع ماورد باشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٣٩٣١١٩/١) وتاريخ ١٧/٠٥/١٤٤٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال؛ اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

| م | الأدلة المرجعية والأكواد  |
|---|---|
| ١ | الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان   |
| ٢ | نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية وزارة البلديات والإسكان   |
| ٣ | الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (www.saso.gov.sa).  |
| ٤ | المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي (www.ncec.gov.sa).     |
| ٥ | الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت (www.momrah.gov.sa).  |
| ٦ | وزارة الصحة (www.moh.gov.sa).   |
| ٧ | المديرية العامة للدفاع المدني (نماذج الكشف على اشغالات المباني وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801). |
| ٨ | كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:            |
|   | Saudi Building Code – General (SBC 201). كود البناء السعودي العام   |
|   | Saudi Construction Code (SBC 301-306). مجموعة الأكواد الإنشائية   |
|   | Saudi Electrical Code (SBC 401). الكود السعودي الكهربائي  |
|   | Saudi Mechanical Code (SBC 501). الكود السعودي الميكانيكي   |
|   | (Non-Residential Buildings) Saudi Energy Code (SBC 601). الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية              |
|   | Saudi Sanitary Code (SBC 701). الكود السعودي الصحي  |
|   | Saudi Fire Code (SBC 801). الكود السعودي للحماية من الحرائق   |

## ٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالأمانة.

## ٣ / ٩ متطلبات وزارة الصحة:

١ / ٣ / ٩ يتم تحديد المساحات الداخلية للعيادات حسب متطلبات وزارة الصحة، والكود الصادر عن المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI).

٢ / ٣ / ٩ يجب الحصول على موافقة (وزارة الصحة) بحكم الاختصاص قبل تشغيل العيادات، والالتزام باشتراطات وزارة الصحة والجهات الأخرى ذات العلاقة وتقديم كافة الاعتمادات لتلك الجهات مع تقديم نسخة منها للأمانة وموافقة وزارة الصحة على المباني والمخططات والتصاميم.

٣ / ٣ / ٩ يمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على التراخيص اللازمة.

٤ / ٣ / ٩ يمنع مخالفة النشاط الذي صدر من أجله الترخيص.

## ٤ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٤ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
  ٢. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه — الكهرباء- الهاتف — الصرف الصحي)
  ٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
  ٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
  ٥. مناظير للمشروع.
  ٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
  ٧. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
  ٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
  ٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- ٢ / ٤ / ٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
  ٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣ / ٤ / ٩

إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة.
٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.

٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨ هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤ / ٤ / ٩

اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي .... الخ).
٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)
٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحريق-مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال اللازمة).
٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
٥. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

## ٥ / ٩ الاشتراطات المعمارية:

### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٥ / ٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢ / ٥ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- ٣ / ٥ / ٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرطادي المشروع.
- ٤ / ٥ / ٩ لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل مباني الرعاية الطبية.
- ٥ / ٥ / ٩ اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٦ / ٥ / ٩ مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.
- ٧ / ٥ / ٩ توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالعيادات.
- ٨ / ٥ / ٩ توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات، وتحديد مواقع (حاويات النظافة)
- ٩ / ٥ / ٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء، وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.
- ١٠ / ٥ / ٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.
- ١١ / ٥ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في تشطيب الأرضيات بالعيادات والممرات مانعة للانزلاق وحسب اشتراطات وزارة الصحة، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١٢ / ٥ / ٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- ١٣ / ٥ / ٩ توفير مسجد يتناسب مع حجم العيادات ويخصص قسم منفصل للنساء مع توفير أماكن وضوء ودورات مياه مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.
- ١٤ / ٥ / ٩ توفير دورات المياه لجميع مرافق العيادات طبقاً للمعدلات الواردة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ١٥ / ٥ / ٩ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
- ١٦ / ٥ / ٩ أن تكون مصاعد تحميل البضائع بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المرضى.

- ١٧ / ٥ / ٩ فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن المداخل المخصصة للمرضى.
- ١٨ / ٥ / ٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.
- ١٩ / ٥ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ٢٠ / ٥ / ٩ يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن (٢٪) في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ٦ / ٩ **الاشتراطات الإنشائية:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٦ / ٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC-301-306) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة جميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- ٢ / ٦ / ٩ مراعاة أثر تحرك مجموعة من المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowd synchronized movement).
- ٣ / ٦ / ٩ التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية في حال وجودها.
- ٤ / ٦ / ٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب كود البناء السعودي للأحمال والقوى (SBC301)، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.
- ٥ / ٦ / ٩ مراعاة المتطلبات للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنشائية.
- ٦ / ٦ / ٩ يجب عمل جسات 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 التصميمات الإنشائية.
- ٧ / ٦ / ٩ يجب عزل الأسطح المعدنية وأسيخ التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدمة مثل أجهزة الرنين المغناطيسي.
- ٨ / ٦ / ٩ يجب مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- ٩ / ٦ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- ١٠ / ٦ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ١١ / ٦ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

- ١٢ / ٦ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ١٣ / ٦ / ٩ أن 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.
- ١٤ / ٦ / ٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ١٥ / ٦ / ٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ١٦ / ٦ / ٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- ١٧ / ٦ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- ١٨ / ٦ / ٩ 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.
- ١٩ / ٦ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ٢٠ / ٦ / ٩ أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ٢١ / ٦ / ٩ يجب استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
- ٢٢ / ٦ / ٩ يجب أن تكون سلة المهملات وأغطيتها من مواد غير قابلة للاحتراق
- ٧ / ٩ **الاشتراطات الكهربائية:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١ / ٧ / ٩ يتم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، وتحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٢٣٠ - ٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

- ٢ / ٧ / ٩ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية ومتطلبات المعدات الطبية الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" SASO، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٣ / ٧ / ٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٤ / ٧ / ٩ الالتزام بتوفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية والاجتماعية لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات الكهربائية وخزانات الوقود) حال وجودها (في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية.
- ٥ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-401) فيما يخص المتطلبات الخاصة بمباني الرعاية الطبية، والعيادات الصحية داخل المراكز الأهلية.
- ٦ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي (SBC-201)، والكود السعودي الكهربائي (SBC-401)، وكود الحماية من الحريق (SBC-801)، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية المعتمدة.
- ٧ / ٧ / ٩ يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ٨ / ٧ / ٩ يجب إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- ٩ / ٧ / ٩ يجب الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي (الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) الفصول رقم (9 & UM-SECTION9).
- ١٠ / ٧ / ٩ يجب توفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية المستقلة لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات وخزانات الوقود (حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخفضات الصوت (Sound Attenuators) اللازمة

لتحقيق مستويات الصوت المطلوبة طبقاً لمتطلبات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.

يجب فصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، والمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

يلتزم المستثمر بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC601) والتي تشمل التالي:

● متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية — السقف العلوي — النوافذ — الأبواب الخارجية — القباب)، وغيرها من المتطلبات.

● متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، ومتطلبات التحكم بوحدات التكييف وغيرها من المتطلبات.

● متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من المتطلبات.

● متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبنى وغيرها من المتطلبات

● متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.

● متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: (المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد).

يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL1363).

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية (Extension Cords) موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).

يجب عدم استخدام التمديدات كبديل عن الأسلاك الدائمة.

عدم لصق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.

يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.

يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.

- ٢٠ / ٧ / ٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- ٢١ / ٧ / ٩ يجب أن يكون سُمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
- ٢٢ / ٧ / ٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ٢٣ / ٧ / ٩ يجب أن تكون علب توزيع التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- ٢٤ / ٧ / ٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة.
- ٢٥ / ٧ / ٩ يجب أن تكون طريقة ربط الأسلاك الكهربائية المؤقتة في المبنى متعددة.
- ٢٦ / ٧ / ٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".
- ٢٧ / ٧ / ٩ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

#### ٨ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

##### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٨ / ٩ يجب أن يكون تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها وأن تكون من الخرسانات المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٢ / ٨ / ٩ يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية والموصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٣ / ٨ / ٩ يجب تطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) وبالخصوص رقم (٢٨).
- ٤ / ٨ / ٩ يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
- ٥ / ٨ / ٩ يجب أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
- ٦ / ٨ / ٩ يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) والذي يشمل على الحد الأدنى للتهوية (فصل ٤ جدول رقم ٤٠٣.٣.١.١) والفقرة رقم (١٠٢.٣) متضمناً متطلبات الصيانة.
- ٧ / ٨ / ٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١.١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).

- ٨ / ٨ / ٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن ( KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
- ٩ / ٩ **اشتراطات الأعمال الصحية:**  
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC-701) وما ورد بالفقرة رقم (١٠٢.٣) متضمناً متطلبات الصيانة والجدول (٤٠٣.١) و (٧٠٩.١) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) بما فيه الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠.٢.١) والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- ٢ / ٩ / ٩ توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- ٣ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (٦٠٨.٣.١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (٦٠٩) و (٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصول رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.
- ٤ / ٩ / ٩ يجب تطبيق متطلبات الهندسة الطبية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-702).
- ٥ / ٩ / ٩ يجب أن الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق (وتوفير حاويات محكمة الإغلاق).
- ٦ / ٩ / ٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- ٧ / ٩ / ٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٨ / ٩ / ٩ يُحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات.
- ٩ / ٩ / ٩ يحظر تخزين المواد في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
- ١٠ / ٩ / ٩ يجب أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات الكود باستثناء المناطق المحمية بمرشات حريق معتمدة.
- ١١ / ٩ / ٩ يجب عدم التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور ويُسمح بتقليص المسافة إلى (٩٠٠) ملم (٩٠ سم) عندما يكون ارتفاع رصات التخزين أقل من (١.٨ م)، كما أن لمسؤول الحريق صلاحية في تقليص هذه المسافة عندما لا يرى خطراً على الممتلكات المجاورة.
- ١٢ / ٩ / ٩ يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ١٣ / ٩ / ٩ يجب أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.

## ١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

### يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٠ / ٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٢ / ١٠ / ٩ يجب على المستثمر الالتزام بلائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٠٢/١٥/١٢/١٥/١٢) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٠٨ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٣ / ١٠ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى العيادات من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ٤ / ١٠ / ٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٥ / ١٠ / ٩ 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.
- ٦ / ١٠ / ٩ 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.
- ٧ / ١٠ / ٩ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى العيادات ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- ٨ / ١٠ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٩ / ١٠ / ٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المستثمر التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٠ / ١٠ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات NFPA 992018 أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني الصحية، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات NFPA وكود البناء السعودي، تجبُ اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.
- ١١ / ١٠ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على البنود التالية: الفصل التاسع فيما

- يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي.
- يجب أن تكون طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن (٢٣ م).
- يجب أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- يجب تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
- يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- يجب أن تتم صيانة أنظمة إطفاء الشفطات بشكل دوري.
- يجب توفير نظام رش آلي.
- يجب أن تزود المباني بأنايب رأسية عندما يزيد ارتفاعها عن (١٠ م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء أو يزيد فيها العمق عن (١٠ م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء.
- يجب أن تكون أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- يجب أن تحتوي الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
- يجب أن تكون أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
- يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- يجب تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي بمشاركة الموظفين فقط.

١١ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١١ / ٩ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201) للفتة (I) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية.
- ٢ / ١١ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٣ / ١١ / ٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:
- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
  - أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
  - أعمال البناء بالبلوك.
  - أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
  - أعمال المنشآت المعدنية.
- ٤ / ١١ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٥ / ١١ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

## ١٠. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلّغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ-٢٠٢٣م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.

## ١١. المرفقات

١ / ١١ نموذج تقديم العطاء لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة عيادات صحية على طريق عثمان بن عفان -

(١٤٤٦هـ)

حفظه الله

بحي الإسكان في مدينة بريدة

سعادة أمين منطقة القصيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة عيادات صحية متخصصة على طريق عثمان بن عفان - بحي الإسكان في مدينة بريدة وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

| قيمة الضريبة المضافة للرقم (٣١٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣) |       | قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة |       |
|---|-------|--|-------|
| رقماً                                       | كتابة | رقماً  | كتابة |
|   |       |  |       |

\* قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

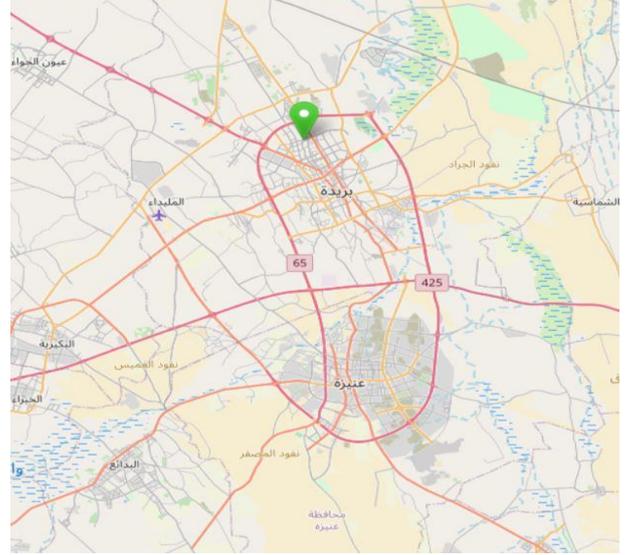
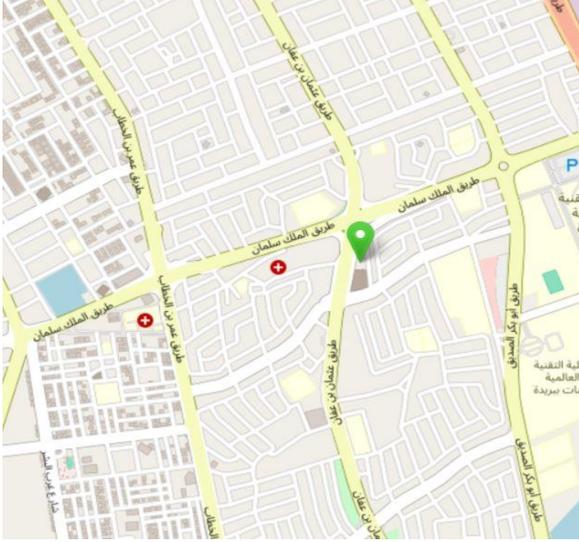
| اسم الشركة / المؤسسة: |  |  |  |  |          |  |  |  |  |
|-----------------------|--|--|--|--|----------|--|--|--|--|
| رقم السجل التجاري:    |  |  |  |  |          |  |  |  |  |
| تاريخ:                |  |  |  |  | صادر من: |  |  |  |  |
| جوال:                 |  |  |  |  | هاتف:    |  |  |  |  |
| الرمز البريدي:        |  |  |  |  | ص.ب:     |  |  |  |  |
| تاريخ التقديم         |  |  |  |  | فاكس:    |  |  |  |  |
| العنوان:              |  |  |  |  |          |  |  |  |  |

الإسم: .....

التوقيع: .....

## ٢/١١ بطاقة وصف- الرفع المساحي للموقع

١/٢/١١ بطاقة وصف الموقع:



الموقع على الدليل الخرائطي

الموقع بالنسبة لمدينة بريدة

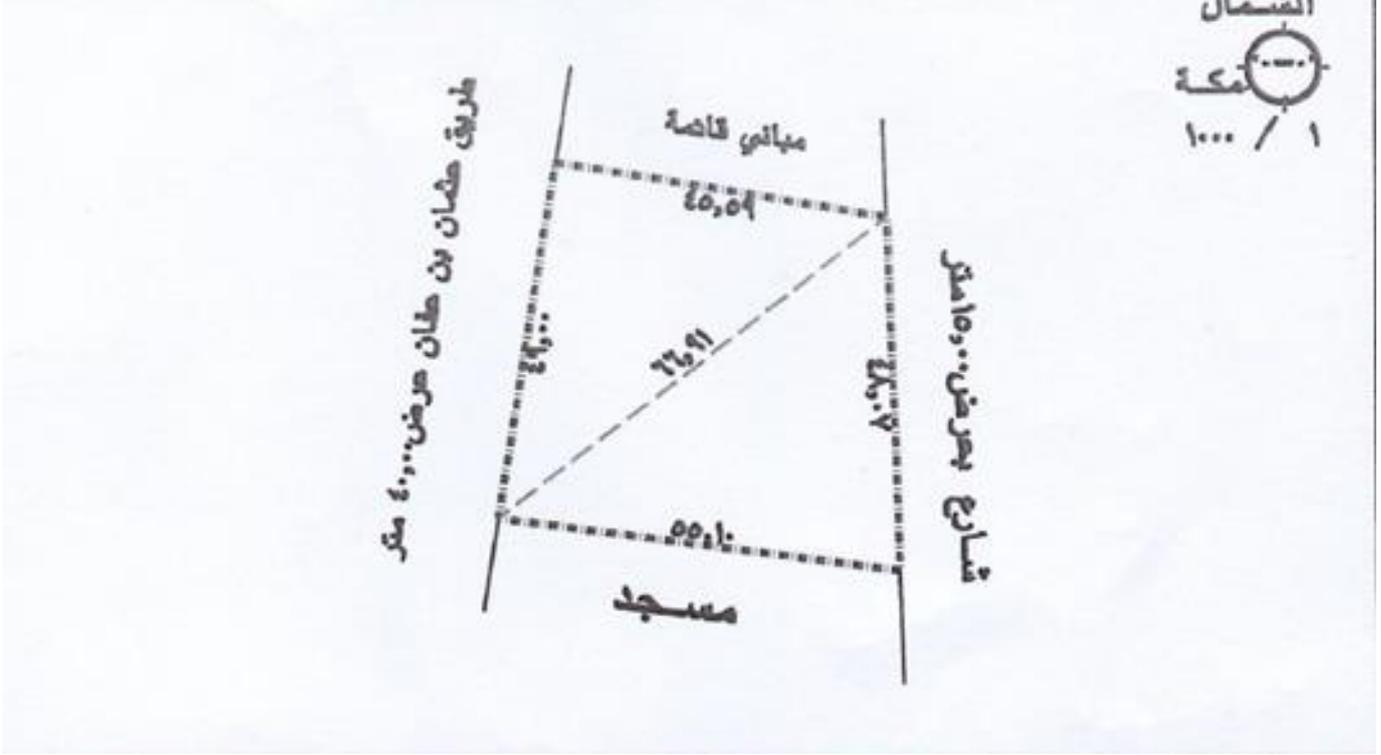


الموقع على المصور الجوي

صورة الموقع على الطبيعة

٢/٢/١١ الرفع المساحي للموقع:

رقم القطعة ٢



## ٣/١١ محضر تسليم موقع

اسم المستأجر: ..... النشاط: عيادات صحية متخصصة

وصف الموقع: طريق عثمان بن عفان - بحي الإسكان في مدينة بريدة

رقم القطعة : ٢٣

مساحة العقار: (٢٤٢٣) م<sup>٢</sup>

### (إقرار)

حيث أجرت أمانة منطقة القصيم على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط عيادات صحية متخصصة بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / ..... بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم ..... بتاريخ ...../...../..... ١٤هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

أمانة منطقة القصيم  
الإدارة العامة للاستثمارات  
اعتماد: .....

المستثمر: .....  
الاسم: .....  
التوقيع: .....

## ٤/١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
  - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
  - اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٣٩٣١١٩/١) وتاريخ ١٧/٠٥/١٤٤٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
  - نظام المؤسسات الصحية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٠/م) وتاريخ ٠٣/١١/١٤٢٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٠٢٠٠٩٢ - ٤٣ - ١٠١) وتاريخ ١٣/٠٩/١٤٤٣هـ.
  - نظام الضمان الصحي التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٠/م) وتاريخ ٠١/٠٥/١٤٢٠هـ، ولائحته التنفيذية ووثيقة الضمان الصحي التعاوني الصادرتين بقرار وزير الصحة رقم (٢٣/٣٦٠/ص) وتاريخ ٢٧/٠٣/١٤٢٣هـ.
  - اللوائح الصحية الدولية (٢٠٠٥) الطبعة الثانية الصادرة عن منظمة الصحة العالمية.
  - اللائحة التنفيذية لنظام مزاولة المهن الصحية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٩/م) وتاريخ ٠٤/١١/١٤٢٦هـ ولائحته التنفيذية.
  - ولائحة السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/١٥/و/١٠٨/د ف) وتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٢٥هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
  - نظام المختبرات الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ٠٨/٠٢/١٤٢٣هـ.
  - كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، ووزارة الصحة، وكافة الجهات ذات العلاقة المتعلقة بالمشروع.
  - دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٥هـ وما يستجد عليه من تعديلات،
  - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
  - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.

٣- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الأمانة ووزارة الصحة على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.

٤- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.

٥- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

٦- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم : .....

الوظيفة : .....

التوقيع : .....

التاريخ : .....