



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مستشفى بجوار نادي الفروسية



جدول المحتويات

٥	أ. قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:
٦	ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٧	ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى
٨	١. مقدمة
٩	٢. وصف العقار
١٠	٣. اشتراطات التقديم لدخول المنافسة
١٠	١/٣ من يحق له دخول المزايدة:
١٠	٢/٣ لغة العطاء:
١٠	٣/٣ مكان تقديم العطاءات:
١٠	٤/٣ سرية المعلومات:
١٠	٥/٣ موعد تقديم العطاءات:
١٠	٦/٣ موعد فتح المظاريف:
١٠	٧/٣ تقديم العطاء:
١١	٨/٣ كتابة الأسعار:
١١	٩/٣ مدة سريان العطاء:
١١	١٠/٣ الضمان:
١١	١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:
١١	٤. واجبات المستثمر قبل الدخول للمنافسة
١١	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
١٢	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:
١٢	٣/٤ معاينة المكان:
١٢	٤/٤ تكلفة إعداد العروض:
١٢	5. ما يحق لأمانة محافظة الطائف وللمتنافس قبل وأثناء فتح المظاريف
١٢	١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:
١٣	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:
١٣	٣/٥ سحب طلب المنافسة:
١٣	٤/٥ تعديل طلب المنافسة:
١٣	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:
١٣	٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار
١٣	١/٦ الترسية والتعاقد:
١٤	٢/٦ تسليم الموقع:
١٤	7. الاشتراطات العامة
١٤	١/٧ توصيل الخدمات للموقع:
١٤	٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- ٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات الرسمية ذات العلاقة: ١٤
- ٤/٧ تنفيذ الأعمال: ١٥
- ٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ: ١٥
- ٦/٧ حق أمانة محافظة الطائف في الإشراف على الأعمال: ١٥
- ٧/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له: ١٦
- ٨/٧ سحب المشروع من المستثمر: ١٦
- ٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد: ١٦
- ١٠/٧ حقوق الدعاية والإعلان بالموقع: ١٦
- ١١/٧ العائد السنوي وموعد سداذه: ١٦
- ١٢/٧ متطلبات السلامة والأمن: ١٧
- ١٣/٧ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: ١٨
- ١٤/٧ التشغيل والصيانة: ١٨
- ١٥/٧ إلغاء العقد: ١٨
- ١٦/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه لأمانة محافظة الطائف بعد انتهاء مدة العقد: ١٨
- ١٧/٧ ضريبة القيمة المضافة: ١٩
- ١٨/٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية: ١٩
- ١٩/٧ أحكام عامة: ١٩
8. تقييم العروض ١٩
- ١/٨ اشتراطات أساسية: ١٩
- ٢/٨ تصحيح العروض: ٢٠
- ٣/٨ فحص العروض: ٢٠
- ٤/٨ إعلان الفائز: ٢٠
٩. الاشتراطات الخاصة ٢٠
- ١/٩ مدة العقد: ٢٠
- ٢/٩ فترة التجهيز والانشاء: ٢٠
- ٣/٩ النشاط الاستثماري المسموح به: ٢٠
- ٤/٩ الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالأنشطة المحددة في موقع وزارة البلديات والإسكان: ٢١
- ٩/٩ الدراسة التحليلية المرورية: ٢١
- ١٠/٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: ٢١
- ١١/٩ اشتراطات التشغيل والصيانة: ٢٢
- ١٢/٩ الالتزام بالمعدلات والمعايير: ٢٢
- ١٣/٩ الصيانة الدورية: ٢٢
- ١٤/٩ مواعيد العمل: ٢٢
- ١٥/٩ مواقف السيارات: ٢٢
- ١٦/٩ اللوحات الإرشادية: ٢٢
- ١٧/٩ الاشتراطات الأمنية: ٢٣

- ١٨/٩ تأمين أدوات إسعافات أولية: ٢٣
- ١٩/٩ متطلبات المعاقين: ٢٣
- ٢٠/٩ الامتثال للوائح: ٢٣
- ٢١/٩ توفير الجهاز الإداري والفني: ٢٣
- ٢٢/٩ اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية: ٢٣
١٠. اشتراطات الأمن والسلامة ٢٤
- ١/١٠ الإجراءات الوقائية: ٢٤
- ٢/١٠ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار: ٢٤
- ٣/١٠ اللوحات الإرشادية: ٢٤
- ٤/١٠ خطة الطوارئ: ٢٤
- ٥/١٠ تدريب العاملين: ٢٤
- ٦/١٠ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني: ٢٤
١١. الاشتراطات الفنية ٢٤
- ١/١١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء: ٢٤
- ٢/١١ الاشتراطات التنظيمية: ٢٥
- ٣/١١ اعتماد التصميم: ٢٥
- ٤/11 الاشتراطات المعمارية: ٢٦
- ٥/١١ الاشتراطات الإنشائية: ٢٧
- ٦/١١ الاشتراطات الكهربائية: ٢٨
- ٧/١١ الاشتراطات الميكانيكية: ٣٠
- ٨/١١ اشتراطات الأعمال الصحية: ٣٠
- ٩/١١ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: ٣١
١٢. الغرامات والجزاءات ٣١
١٣. النماذج ٣٣
- ١/١٣ نموذج تقديم العطاء للمزايدة ، لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مجمع طبي ٣٣
- ٢/١٣ إقرار من المستثمر ٣٤
١٤. المرفقات ٣٥
- ١/١٤ المخطط العام للموقع ٣٥

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني 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 الالكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق
١.	نموذج تقديم العطاء رقم ١/١٤ موقع من المستثمر.	
٢.	ضمان بنكي طبقاً للشروط الواردة بالكراسة	
٣.	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العرض لديه الصلاحية للتوقيع	
٤.	صورة سارية المفعول من السجل التجاري	
٥.	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول	
٦.	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات المختص	
٧.	شهادة الالتزام بالسعودة سارية المفعول	
٨.	شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	
٩.	أصل كراسة الشروط موقعه من المستثمر	
١٠.	تعهد كتابي موقع من المستثمر أو من له حق التمثيل نظاماً بصحة كافة البيانات والمستندات المقدمة.	

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 والمواصفات

المشروع	إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مستشفى
عناصر المشروع	- مستشفى من عيادات متنوعة - عيادات خارجية - عيادة طوارئ
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي سيقام عليها مشروع
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة محافظة الطائف.
الوكالة	وكالة الاستثمار بأمانة محافظة الطائف.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المستثمر	مقدم العرض أو المستثمر أو المشارك في المنافسة الراغب في تقديم العرض.
الترخيص البلدي	وثيقة نظامية تصدر عن الجهة المختصة بالوزارة، تجيز تشغيل ومزاولة النشاط بالمنشأة بعد استيفاء الشروط المطلوبة، ولمدة زمنية محددة.
منافسة عامة	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 ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة..
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	
آخر موعد لاستلام العروض	كما هو محدد في الإعلان	
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	
إعلان نتيجة المنافسة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمتنافس بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	
تاريخ تسليم العقار	خلال شهر من توقيع العقد	
بداية سريان مدة العقد	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من أمانة محافظة الطائف والمستثمر، وإذا لم يوقع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	
سداد الأجرة	تسدد الأجرة في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية. ويعطى المستثمر فترة ١٠٪ من مدة الاستثمار للتجهيز والإنشاء وتكون غير مدفوعة الأجرة.	

١. مقدمة

ترغب أمانة محافظة الطائف في طرح مزايدة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مستشفى يقدم عيادات طبية متنوعة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عروضهم لهذه المنافسة.

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

وترحب الأمانة بالرد على أي استفسارات أو إيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، الى التوجه الى الإدارة المذكورة أدناه في أمانة الطائف وتقديم الاستفسارات مكتوباً:

- وكالة الاستثمار – الدور الأول – بلدية غرب الطائف، حي السلامة، بريد إلكتروني ia@taifcity.gov.sa

٢. وصف العقار

نوع النشاط	مستشفى
مكونات النشاط	— مستشفى من عيادات متنوعة — عيادات خارجية — عيادة طوارئ
موقع العقار	المدينة: الطائف البلدية: شمال الطائف الحي: طريق الرياض رقم القطعة
حدود الموقع	حسب المرفق رقم ١/١٤
نوع الموقع	أرض قضاء
مساحة الأرض	٢١٥٠.٢٢,٤٩ م

١. 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.
٢. المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لتنظيم الموقع من قبل وكالة التنمية والتعمير.
٣. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.
٤. يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات الواردة في التنظيم المكاني وتطبيق جميع الاشتراطات الواردة في الكراسة من معدلات معيارية وفنية والصادرة عن وزارة البلديات والإسكان تمكنه من إدارة المشروع بطريقة تمكنه من أداء وظيفته بطريقة سليمة.
٥. يلتزم المستثمر بتقديم دراسة مبررة معتمدة من قبل مكتب هندسي مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج إلى الشوارع الرئيسية وعدد المواقف، ومدى التأثير المتبادل على شبكة الطرق المحيطة.

الخدمات بالموقع:

لا توجد أي خدمات بالموقع

٣. اشتراطات التقديم لدخول المنافسة

١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

يحق الشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال الاستثمار أو الانشاءات ضمن نطاق مشروع هذه الكراسة أو من لديه القدرة والملاءة المالية لتنفيذ وتشغيل هذا المشروع، التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٢/٣ لغة العطاء:

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

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

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

١/٣/٣ يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق جميع المستندات المذكورة في الفقرة (أ). قائمة تدقيق لمقدمي العروض للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة في منصة فرص.

٢/٣/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في موعد 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 الوطني على الرقم ١٩٩.٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقيا .

٤/٣ سرية المعلومات:

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 موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى الأمانة.

٥/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعدها. ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٦/٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بالموقع.

٧/٣ تقديم العطاء:

١/٧/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٧/٣ 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.

٨/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١/٨/٣ 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.

٢/٨/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣/٨/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وإي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٩/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

١٠/٣ الضمان:

١/١٠/٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢/١٠/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان اقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو تكون مدة الضمان أقل من ثلاث أشهر وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠/٣ موعد الإفراج عن الضمان:

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

٤. واجبات المستثمر قبل الدخول للمنافسة

١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢/٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم أمانة محافظة الطائف بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية. كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "بوابة الاستثمار في المدن السعودية" فرص". أو على العنوان التالي:

معلومات التواصل والاستفسار	
العنوان	بلدية غرب الطائف بحي السلامة
الإدارة	وكالة الاستثمار – الدور الأول – إدارة المنافسات
للتواصل	مدير المنافسات (٠٥٦٣٥٦٧٩٩٢) – الوكيل المساعد للتخطيط (٠٥٠٥٠٣٧٩١٩٧٩)
إيميل	ia@taifcity.gov.sa

٣/٤ معاينة المكان:

١/٣/٤ على المستثمر وقبل تقديم العرض أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، ويقر بإسقاطه لحقه بالادعاء بالغبن، أو الجهالة، أو التدليس، أو عدم مقدرته من الانتفاع بمجرد تقديمه للعرض.

٢/٣/٤ يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أية أضرار طوال فترة ممارسته للنشاط ويكون وحده مسؤولاً عن أية حوادث أو إصابات قد تلحق بالأشخاص أو بالململكات أياً كان نوعها، وعليه وحده تعويض المتضرر عما لحقه من أضرار أو إصابات.

٣/٣/٤ يكون للأمانة الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٤/٤ تكلفة إعداد العروض:

يتحمل المستثمرون جميع التكاليف المرتبطة بالمنافسة، ولا تتحمل أمانة محافظة الطائف أي مسؤولية لتغطية تكاليف المستثمرين في إعداد العروض، والتي تتضمن تلك التكاليف التي يتكبدها المستثمرون للقيام بالعناية الواجبة، والتكاليف المتعلقة بتقديم أي معلومات إضافية للأمانة.

5. ما يحق لأمانة محافظة الطائف وللمتنافس قبل و أثناء فتح المظاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز لأمانة محافظة الطائف إلغاء المنافسة إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. 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 به جزءاً لا يتجزأ من

هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المستثمرين. وعلى الراغبين في التقديم مراجعة الكراسة للتأكد من أي تعديلات حصلت قبل فتح المظاريف.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإنه سوف يتم إخطار جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وللأمانة الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجئة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها، ويجب على المستثمر الذي قام بشراء كراسة الشروط والمواصفات أن يتابع بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) بشكل دوري ويومي للتعرف على أية تغيرات أو إضافات أو تعديلات على شروط المنافسة.

٣/٥ سحب طلب المنافسة:

يجوز لصاحب العرض أن يسحب عرضه قبل انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، وعلى أمانة محافظة الطائف أن ترد له ضمانه الابتدائي، أما إذا قرر الانسحاب بعد انتهاء المدة المحددة لتلقي العروض، فيصادر الضمان الابتدائي.

٤/٥ تعديل طلب المنافسة:

لا يجوز للمنافس إجراء أي تعديل على عرضه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من المستثمر بوجود خطأ في عرضه بعد تقديمه.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق 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 الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار

١/٦ الترسية والتعاقد:

١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة فحص العروض لدراستها، وتقديم التوصية للجنة الاستثمار للترسية على المستثمر.

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 الاستثمار ومصادرة الضمان.

٣/١/٦ يجوز لأمانة محافظة الطائف ترسية المنافسة على مقدم العرض الثاني بنفس قيمة عرض الأول، الذي رست عليه المنافسة في حال لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة، بعد الرجوع لصاحب الصلاحية.

٤/١/٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتخفيض أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة.

٥/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد - قبل تنفيذ المشروع - وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمتنافس كما هو عليه وقت معاينة الموقع قبل فتح المظاريف بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الشركة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم أمانة محافظة الطائف باتخاذ ما تراه مناسب إما بإرسال إشعار خطي للمتنافس على عنوانه أو عن طريق وسائل التواصل الخاصة به المسجلة في العطاء، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، أو أي إجراء آخر يضمن حقوق الأمانة.

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 والمياه والصرف الصحي وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الجهات ذات الصلة.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بتقديم برنامجاً زمنياً للأمانة لتنفيذ خطة العمل للمشروع، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالمشاريع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة وكذلك خطة للتشغيل والصيانة سواء التي يباشرها بنفسه أو من خلال مقاوليه بالباطن.

٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الجهات الرسمية ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة لأي أعمال أو نشاطات تخص المشروع من الأمانة، والجهات الأخرى ذات العلاقة، مع تحمل قيمة إصدارها وأتعابها إن وجدت.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

١/٤/٧ إذا لم ينفذ المستثمر الأعمال بنفسه، يجب عليه أن يسند مهمة تنفيذ أعمال الإنشاء والإدارة والتشغيل والصيانة للمشروع وكامل مرافقه إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقته من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

٢/٤/٧ كما أنه على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١ هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة أمانة محافظة الطائف.

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على تنفيذ أعمال الإنشاءات لكامل المشاريع إلى مكتب أو أكثر هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين ويكون 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 موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات الكراسة 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 التوفير على المقاول، وأن يتم موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق أمانة محافظة الطائف في الإشراف على الأعمال:

١/٦/٧ لأمانة محافظة الطائف الحق الكامل في الإشراف على أي أعمال تخص التصميم، أو الإنشاءات، أو الإدارة، أو التشغيل، أو الصيانة وفي أي مرحلة من المراحل للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات المعتمدة.

٢/٦/٧ 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.

٣/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الجهات التنظيمية فيما يتعلق بأي توجهات تتعلق بمعالجة أي قصور ملحوظ في التشغيل أو الصيانة، عما هو وارد بكراسة الشروط والمواصفات، أو اللوائح والتعاميم.

٤/٦/٧ لا يجوز للمتنافس إجراء أية إضافات أو تعديلات جوهرية في أي جزء من أجزاء المشروع بعد اعتماده إلا بعد موافقة أمانة محافظة الطائف وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم لأمانة محافظة الطائف مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم. ويحق للأمانة إلغاء العقد دون تحمل أي مسؤولية في حال تم إجراء إضافات جوهرية في حال لم يحصل المستثمر على موافقة مسبقة بذلك.

٥/٦/٧ 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.

٦/٦/٧ 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 العقار للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المنافسة، وفي حال تم ذلك يحق للأمانة إلغاء العقد دون تحمل أي مسؤولية.

٨/٧ سحب المشروع من المستثمر:

يحق للأمانة سحب المشروع في عدد من الحالات ومنها على سبيل المثال لا الحصر
١/٨/٧ إذا تأخر في البدء في تنفيذ المشروع.
٢/٨/٧ عند تعثر المستثمر في استكمال تطوير المشروع.
٣/٨/٧ إذا توقف العمل كلياً ولمدة غير مقبولة تقررها الأمانة في حينها.
٤/٨/٧ إذا توقف المستثمر عن سداد المقابل المالي.
٥/٨/٧ خالف المستثمر عن عمد أي من بنود هذه الكراسة.
٦/٨/٧ يحق للأمانة سحب أو إيقاف المشروع مؤقتاً لحين السداد إذا تأخر المستثمر عن سداد أكثر من مطالبتين أو تكرار عدم السداد لمرة متكررة.

٩/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

١/٩/٧ لا يحق للمتنافس تأجير العقار كاملاً للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من أمانة محافظة الطائف، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف،
٢/٩/٧ "لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من أمانة محافظة الطائف ويكون ذلك بعد مرور ٥ سنوات من تاريخ توقيع العقد" على أن تنطبق على التنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي. ويحق للأمانة بعد موافقة صاحب الصلاحية تجاوز هذا الشرط إذا رأت في التنازل مصلحة عامة.

١٠/٧ حقوق الدعاية والإعلان بالموقع:

١/١٠/٧ يحق للمتنافس تأجير اللوحات الدعائية والإعلانية داخل حدود الموقع مع عدم استغلال الواجهات الخارجية أو الأجزاء التي تفتح على الطرق الرئيسية، كما يحق للأمانة محافظة الطائف في اللوحات الدعائية والإعلانية بمناسبات وفعاليات أمانة محافظة الطائف بمقدار ٥٪ من أيام السنة.
٢/١٠/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق التعليمات والاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية لموقع المشروع وما يطرأ على هذه التعليمات والاشتراطات من تغيير.

١١/٧ العائد السنوي وموعد سداده:

١/١١/٧ تسدد الأجرة في بداية كل سنة إيجارية وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
٢/١١/٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر وفق ما جاء به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (٩٠١) وتاريخ

٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ

٧/١١/٣ ويعطى المستثمر فترة ١٠٪ من مدة الاستثمار للتجهيز والإنشاء وتكون غير مدفوعة الأجرة.

١٢/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلزم المستثمر بما يلي:

١/١٢/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١٢/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١٢/٧ يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة اللازمة بحسب حاجة الموقع أو بحسب الاشتراطات اللازمة من الجهات ذات العلاقة.

٤/١٢/٧ يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٥/١٢/٧ 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، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على أمانة محافظة الطائف أدنى مسؤولية عن ذلك.

٦/١٢/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر من الجهات الرسمية.

٧/١٢/٧ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق في البنود التالية: البند رقم 609 فيما يخص مداخن المطابخ، والبند رقم 610 فيما يخص تخزين زيوت الطهي، والفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي العام SBC-201.

٨/١٢/٧ مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار.

٩/١٢/٧ تقع مسؤولية التركيب والصيانة والمحافظة على أنظمة مكافحة الحريق داخل المباني على المستثمر، ويكون المستخدم مسؤولاً عن إزالة العوائق من ممرات الهروب، والمحافظة على فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في الجزء المؤجر له، مع أهمية التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.

١٠/١٢/٧ عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

١١/١٢/٧ التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في جميع المباني التجارية طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام SBC-201.

١٢/١٢/٧ الالتزام بأن يكون تصميم أنظمة مكافحة الحريق من قبل مكتب هندسي معتمد في مجال الوقاية من الحريق من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

١٣/١٢/٧ التدريب على خطة مواجهة الإخلاء أثناء الحريق أو الكوارث.

١٤/١٢/٧ تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب إتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

١٥/١٢/٧ توفير كاميرات مراقبة على كامل المشروع.

١٣/٧ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

١/١٣/٧ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC-201، ويسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

٢/١٣/٧ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني المستقلة الجديدة الوارد ذكرها في هذا الإصدار طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل لدى وزارة البلديات والإسكان.

٣/١٣/٧ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٤/١٣/٧ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٤/٧ التشغيل والصيانة:

إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتتمديدات والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة، ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي البلدية أو الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

١٥/٧ إلغاء العقد:

إذا استحال تنفيذ العقد كلياً أو جزئياً أثناء سريانه بسبب خارج عن إرادة أمانة محافظة الطائف كالمصلحة العامة في هذه الحالة لا تلتزم أمانة محافظة الطائف بتعويض المستثمر عن قيمة المنشآت أو الأعمال التطويرية وغيرها التي أقامها بالموقع ولا عن أي أضرار لحقته، وللمستثمر حق الرجوع بالأضرار التي لحقته على الشخص أو الجهة التي سببت له هذه الأضرار أو التي أعاقته انتفاعه بالعقار.

١٦/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه لأمانة محافظة الطائف بعد انتهاء مدة العقد:

١/١٦/٨ قبل انتهاء مدة العقد بشهر أو أكثر تقوم أمانة محافظة الطائف بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع بعد انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، ولأمانة محافظة الطائف التحفظ على ما فيه دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢/١٦/٨ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى أمانة محافظة الطائف، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٣/١٦/٨ في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للأمانة يحق لأمانة محافظة الطائف، المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل الأمانة وفقاً للأسعار السائدة بالمشروع وإلزامه بها.

١٧/٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على 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 إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٨/٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمسة سنوات بنسبة ١٠٪ من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة.

١٩/٧ أحكام عامة:

- ١/١٩/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك لأمانة محافظة الطائف بمجرد تقديمها.
- ٢/١٩/٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٩/٧ ليس للمتنافس الحق في الرجوع على أمانة محافظة الطائف بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عرضه في حالة عدم قبوله.
- ٤/١٩/٧ تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٥/١٩/٧ لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- ٦/١٩/٧ كافة الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمشروع وجميع الأنشطة فيه.
- ٧/١٩/٧ الالتزام بالمعايير والمواصفات القياسية للهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات وبقيم معامل الانتقال الحراري للمباني وغيرها فيما يتعلق بأنشطة المشروع.
- ٨/١٩/٧ الالتزام بإصدار التراخيص البيئية من الجهات ذات العلاقة لكل ما يتعلق بأنشطة المشروع.
- ٩/١٩/٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر، ويمكن نقلها باسم المستأجر ولكن ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
- ١٠/١٩/٧ الالتزام بلوائح الهيئة العامة للنقل.

8. تقييم العروض

١/٨ اشتراطات أساسية:

- ١/١٨ يجوز اعتبار العروض غير ممثلة لأسباب متعدّدة منها، على سبيل الذكر لا الحصر:
 ١. قُدّم العرض بشكل مختلف عن الشكل المحدّد في كراسة الشروط والمواصفات هذه، أو لم يُوقّع العرض حسب الأصول، أو لم يتضمّن العرض أيّاً من الأجزاء المطلوبة، أو لم يستوف متطلبات العرض.
 ٢. إذا اشتمل العرض على مخالفات تجعله غير مكتمل أو غير محدّد أو مبهم.
 ٣. إذا لم يقدّم الضمان الابتدائي، أو لم يوفر المعلومات المطلوبة التي تعتبرها جهة التعاقد جوهرية.

٢/٨ تصحيح العروض:

١/٢/٨ على لجنة فحص العروض مراجعة الأسعار الواردة في العرض - سواء في مفرداتها أو مجموعها - وإجراء التصحيحات الحسابية اللازمة في العرض.

٢/٢/٨ إذا وجد اختلاف بين السعر المبين كتابة والسعر المبين بالأرقام، يؤخذ بالسعر المبين كتابة، وإذا وجد اختلاف بين سعر الوحدة وسعر مجموعها، فيؤخذ بسعر الوحدة، إلا في حال وجود أخطاء مادية بالسعر المبين بالأرقام أو سعر مجموع الوحدات -مثل وضع علامة عشرية في غير موضعها- فللجنة فحص العروض الأخذ بتلك الأسعار.

٣/٢/٨ يجوز للجنة فحص العروض التوصية باستبعاد العرض إذا تجاوزت الأخطاء الحسابية في الأسعار بعد تصحيحها وفقاً لأحكام هذه الفقرة أكثر من (١٠٪) من قائمة الأسعار أو إجمالي قيمة العرض زيادة أو نقصاً.

٣/٨ فحص العروض:

تلتزم لجنة فحص العروض، عند تحليل العروض بمعايير التقييم وشروط المزايدة، مع مراعاة ما يلي:

١/٣/٨ تفتح اللجنة ملف العروض في الموعد المحدد لذلك.

٢/٣/٨ إذا لم يقدم صاحب العرض أيّاً من الشهادات المطلوبة والمنوه عنها تفصيلاً في هذه الكراسة أو كانت الشهادات المقدمة منتهية الصلاحية، فيمنح صاحب العرض مدة تحددها اللجنة على ألا تزيد على (عشرة) أيام عمل لاستكمال تلك الشهادات فإن لم يقدمها في الوقت المحدد يستبعد من المزايدة ويصادر الضمان الابتدائي.

٣/٣/٨ إذا تساوى عرضان أو أكثر، تقوم الجهة المتعاقدة بتجزئة المزايدة بين العروض المتساوية، متى كانت شروط ومواصفات المزايدة تسمح بذلك، وإذا لم ينص على التجزئة، وتجرى منافسة مغلقة بين العروض المتساوية في حال تعذر ذلك.

٤/٨ إعلان الفائز:

تعلن الأمانة عن العرض الفائز في المزايدة وتبلغ صاحبه بذلك.

٩. الاشتراطات الخاصة

١/٩ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥) خمسة وعشرون سنة تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للموقع من أمانة محافظة الطائف بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم الموقع يتم إشعاره خطياً وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢/٩ فترة التجهيز والانشاء:

يمنح المستثمر فترة ١٠٪ من مدة العقد للتجهيز والانشاء حسب المخططات المعتمدة وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٣/٩ النشاط الاستثماري المسموح به:

يشمل المشروع على أنشطة متعدد الاستخدامات حسب مكونات المشروع مثل:

١. تم تحديثها أعلاه

يحق للمستثمر الجمع بين الأنشطة المذكورة أو جزء منها. كما يحق للمستثمر التحالف مع شركة أو عدة شركات تكون جميعها في نطاق المشاريع.

يلتزم المستثمر بالتالي:

٤/٩ الالتزام بالاشتراطات المتعلقة بالأنشطة المحددة في موقع وزارة البلديات والإسكان:

يلتزم المستثمر بالتالي:

١. اشتراطات وزارة البلديات والإسكان
٢. اشتراطات وزارة التجارة.
٣. وزارة السياحة
٤. اشتراطات نشاط سكن عمالة
٥. اشتراطات نشاط التجزئة
٦. اشتراطات نشاط المطاعم
٧. اشتراطات نشاط الإعلانات التجارية
٨. المواصفات الفنية للأعمال المعمارية المدنية والميكانيكية والكهربائية
٩. اشتراطات البناء
١٠. اشتراطات كتيب المجال العام (TOOLKIT) الخاص للحدائق والتدخلات الحضرية.
١١. تطبيق كود البناء السعودي لجميع التخصصات الفنية
١٢. لائحة الجزاءات والمخالفات البلدية
١٣. اشتراطات الرخص
١٤. الالتزام بالاشتراطات الخاضعة لوزارة الرياضة
١٥. الالتزام بالاشتراطات الخاضعة للدفاع المدني
١٦. وغيرها من الاشتراطات الخاصة بنشاط هذه الكراسة

ولمزيد من المعلومات عن الانظمة واللوائح الخاصة، نأمل زيارة الرابط التالي:

<https://www.momrah.gov.sa/ar/regulations?pageNumber=1>

٩/٩ الدراسة التحليلية المرورية:

يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع، وذلك عن طريق أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المؤهلة من قبل وزارة البلديات والإسكان، وتوافق عليها الجهات ذات الاختصاص وتتضمن الدراسة المرورية ما يلي:

١. تحديد المسافة الآمنة لمداخل المشروع من تقاطعات الشوارع الرئيسية.
٢. تأثير المشروع على حركة المرور.
٣. تقدير حجم الحركة المرورية الحالية والمستقبلية في ساعات الذروة خلال الفترات الزمنية التي تحددها الدراسة المرورية وتوزيع مسارات الحركة.
٤. تقدير معدل الرحلات المتولدة عن المشروع المقترح، مع عمل التحليل الهندسي المروري اللازم لاستيعابها، وتقدير حجم الطلب على مواقف انتظار المركبات والحافلات وربط تلك المواقف بشبكة الطرق المحيطة.

١٠/٩ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١٠/٩/١ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق

متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).

٢/١٠/٩ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (١-٦٠-SBC) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

١١/٩ اشتراطات التشغيل والصيانة:

١/١١/٩ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمشروع ومبانيه وأجهزته المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

٢/١١/٩ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

١٢/٩ الالتزام بالمعدلات والمعايير:

يلتزم المستثمر بأن يراعى المعدلات والمعايير الواردة باشتراطات البناء الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

١٣/٩ الصيانة الدورية:

١/١٣/٩ يلتزم المستثمر بالصيانة الدورية ما بعد التطوير للمشروع وكامل مرافقها بصفة دورية.

٢/١٣/٩ يلتزم المستثمر بصيانة المباني طوال مدة العقد والقيام بما يتطلبه ذلك من أعمال الدهانات والترميمات للحوائط والأبواب والشبابيك، والأسقف، والأرضية والكهرباء كلما دعت الحاجة لذلك.

٣/١٣/٩ يلتزم المستثمر بالاشتراطات الصادرة من الجهات الحكومية ذات العلاقة.

٤/١٣/٩ تشغيل المرافق بالوسائل الأكثر اقتصادية وفاعلية لأجل خفض استهلاك الطاقة والمياه إلى حدها الأدنى دون التأثير على مستوى الخدمات المقدمة.

٥/١٣/٩ تشغيل الأنظمة وتقديم التعليمات والتدريب لأفراد صاحب العمل المُعَيَّن لذلك.

٦/١٣/٩ الكشف اليومي لضمان عمل كافة التجهيزات الإلكترونية وميكانيكية في الموقع والإبلاغ عن أي أعطال لفرق الصيانة.

٧/١٣/٩ صيانة جميع اللافتات الإرشادية ومصابيح الإنارة وتبديل التالف منها وصيانة اللافتات المضئية.

٨/١٣/٩ تنظيف المشروع من الأتربة والنفايات بصفة دائمة.

٩/١٣/٩ الاحتفاظ بالسجلات الخاصة بأعمال الصيانة الوقائية والتصحيفية.

١٤/٩ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالمشروع وكافة المرافق بالموقع حسب النظام، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وبحيث تكون مماثلة للمعمول به في المحلات التجارية، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على الموافقات من الجهات المختصة.

١٥/٩ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بتوفير مواقف سيارات اللازمة حسب الاشتراطات الخاصة بنشاط هذه الكراسة.

١٦/٩ اللوحات الإرشادية:

يلتزم المستثمر بوضع أسهم ولوحات إرشادية لكيفية التنقل في أرجاء مكونات المشروع المختلفة.

١٧/٩ الاشتراطات الأمنية:

- ١/١٧/٩ الالتزام بتفعيل 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.
- ٢/١٧/٩ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق التعليمات التنظيمية.
- ٣/١٧/٩ يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٤/١٧/٩ يجب تركيب كاميرات داخل المباني وخارجها، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٥/١٧/٩ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المباني.

١٨/٩ تأمين أدوات إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين أدوات إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

١٩/٩ متطلبات المعاقين:

- ١/١٩/٩ يراعى في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة البلديات والإسكان.
- ٢/١٩/٩ يلزم تحقيق متطلبات الاشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة-.

٢٠/٩ الامتثال للوائح:

- ١/٢٠/٩ يتعين على مقدمي العطاءات التأكد من أن مفاهيم تصميم الموقع ونموذج تشغيل الموقع متوافق مع كل من لوائح البناء في وزارة البلديات والإسكان والضوابط والمعايير والمتطلبات الفنية الصادرة من الجهات المعنية، واللوائح المنظمة للمشروع وكافة مكوناته.
- ٢/٢٠/٩ الالتزام بشروط التراخيص والأنظمة والتعليمات التي تحكم الخدمات المقدمة في المشروع ومتطلبات السلامة والبيئة والصحة العامة.
- ٣/٢٠/٩ يجب على المنافسين الالتزام بلائحة تفضيل المحتوى المحلي والمنشآت الصغيرة والمتوسطة والشركات المدرجة في السوق المالية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٢٤٥) وتاريخ ١٤٤١/٠٣/٢٩ هـ.

٢١/٩ توفير الجهاز الإداري والفني:

- ١/٢١/٩ يجب على المستثمر أن يعمل على توفير الجهاز الإداري والفني الكفاء اللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.
- ٢/٢١/٩ يتعهد المستثمر بتنفيذ القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٤٢٦/٠٤/١٥ هـ بشأن توظيف السعوديين في المؤسسات الخاصة شريطة أن يتم تخصيص الوظائف الإشرافية لهم، وما يستجد عليه من تعديلات.

٢٢/٩ اللافتات الإرشادية والعلامات الأرضية:

يلتزم المستثمر بتزويد المشروع بلافتات وعلامات أرضية لإرشاد الزوار إلى أماكن المشروع والمكاتب الإدارية والأماكن العامة وأماكن لانتظار المخارج والمواقف، ولأماكن الأخرى.

١٠. اشتراطات الأمن والسلامة

١/١٠ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١٠ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل ١٠٠ متر مربع، تكون من الأنواع بودرة كيميائية جافة (٢ كجم)، ثاني أكسيد الكربون زنة (١٠ كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم. ويلتزم بتوفير جميع أنظمة مكافحة الحريق (نظام الإطفاء الذاتي - مضخات الحرق- صناديق الحريق - أجهزة الكشف عن الدخان - أنظمة انذار الحريق - نظام FM12 - الخ) . ويلتزم بتوفير كافة الاشتراطات الفنية الخاصة بالمديرية العامة للدفاع المدني.

٣/١٠ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين في الأماكن العامة في المشروع من قبل الزوار والموظفين. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤/١٠ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٥/١٠ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٦/١٠ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. كما يجب تقديم المخططات الخاصة بأعمال الحريق وأنظمة الحريق للاعتماد من الدفاع المدني وتكون هذه المخططات تم تصميمها عن طريق مكتب هندسي معتمد لدى الجهة المعنية ويتم الاشراف على التنفيذ المكتب الهندسي المصمم لأعمال الحريق.

١١. الاشتراطات الفنية

١/١١ 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 فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وكذلك الالتزام

بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية (كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء. فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

م	الأدلة المرجعية والأكواد
١	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة www.saso.gov.sa
٢	المقاييس البيئية مقاييس مستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة www.ncec.gov.sa
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل في البيئة العمرانية الصادر عن مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة الصادر عام ٢٠١٠ www.kscdr.org.sa
٤	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ وإصداراته التالية: www.sbc.gov.sa
أ	كود البناء السعودي العام Saudi Building Code-General (SBC201)
ب	مجموعة الأكواد الإنشائية Saudi Construction Code- (SBC301-306)
ج	الكود السعودي - للكهرباء Saudi Electrical Code- (SBC401)
د	الكود السعودي - للميكانيكا Saudi Mechanical Code- (SBC501)
ذ	الكود السعودي – لترشيد الطاقة للمباني Non-Residential Building -Saudi Energy Code (SBC 601)
ر	الكود السعودي - الصحي Saudi Sanitary Code- (SBC 701)
ز	الكود السعودي – لمكافحة الحريق Saudi Fire Code- (SBC 801)

١/١/١١ الالتزام بالمعدلات والمعايير:

٢/١/١١ يلتزم المستثمر بأن يراعى المعدلات والمعايير الواردة باشتراطات المستشفيات الصادرة من الجهات ذات العلاقة.

٢/١/١١ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالأمانة.

٣/١/١١ اعتماد التصميم:

١/٣/١١ يلتزم المستثمر بتقديم تصور نهائي للتطوير المقترح لكل مشروع على حدة ويحتوي على:

١. مخطط الوضع الراهن للموقع.
٢. مفهوم البرامج المقدمة والتوجهات المطلوبة للمشروع.
٣. التصورات النهائية للمشروع.
٤. يراعى في تصميم المباني نواحي الاستدامة والتكامل مع البيئة المحيطة مع أهمية وضرة الحفاظ على المقومات التاريخية للموقع.

٢/٣/١١ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من أمانة محافظة الطائف على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصميم المعماري والإنشائية الخاصة بالمشروع وملحقاته.
٢. إعداد التصميم 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 التي 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.
- ٣/٣/١١ 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.
- ٤/٣/١١ إعداد التصاميم على أن تشتمل 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 ومناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
 ٥. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
 ٦. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمشروع وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحاق رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- ٥/٣/١١ إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
 ١. التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات- قطاعات- تفاصيل معمارية- جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
 ٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
 ٣. التصميمات الكهربائية والإلكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام - مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - 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 - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
 ٥. المواصفات الفنية وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.
 ٦. يجب أن يعلم مقدم العطاء بأن التصميم النهائي لكل مشروع يتم اعتماده النسخة النهائية منه من قبل الأمانة (وكالة الاستثمار).

٤/١١ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٤/١١ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً. ويعكس الهوية العمرانية لمدينة الطائف.
- ٢/٤/١١ أن يحقق التصميم المعماري لكل مشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.

- ٣/٤/١١ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
- ٤/٤/١٢ تصميم بوابات الدخول والخروج متناسقة مع الموقع العام.
- ٥/٤/١١ أن يحقق التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر ممكن من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٦/٤/١١ أن يراعى في التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل من السلع المعرضة وللمترددين على المشروع.
- ٧/٤/١١ أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
- ٨/٤/١١ مداخل ومخارج المشروع على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
- ٩/٤/١١ اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ١٠/٤/١١ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالمحلات والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١١/٤/١١ توفير غرف 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.
- ١٢/٤/١١ أن تكون إضاءة واجهات المحلات التجارية متوائمة مع الطراز المعماري المصممة له لتأكيد أهمية تكاملها مع البيئة التاريخية المحيطة على أن يكون ذلك طبقاً لمخطط شامل لإضاءة المشروع ل يتم الحصول على بانوراما تاريخية متكاملة.
- ١٣/٤/١١ يراعى في حالة تشجير الموقع دراسة نوعيات الشجر والأماكن المناسبة لوضعها كي لا تضر بالمواقع المجاورة فتؤثر عليها أو تحجب رؤيتها من الطريق.
- ١٤/٤/١١ ضرورة التقيد بالاشتراطات المعمارية الواردة في المعايير التصميمية للمجمعات الطبية يتناسب مع المنشآت المراد إقامتها داخل الموقع.
- ١٥/٤/١١ تتم جميع الأنشطة داخل حيز مباني المشروع، ولا يسمح بإجراء أية أعمال خارجها أو باستخدام الأرضية في ذلك.
- ١٦/٤/١١ تكون الحوائط والأسوار جهة الجوار غير الصناعي مصممة ولا يسمح بعمل أي فتحات بها.
- ١٧/٤/١١ توفير أماكن لحاويات النفايات لجميع المخلفات الصناعية ونقلها بطريقة آمنة تمهيداً للتخلص منها.
- ١٨/٤/١٢ توفير مواقف خاصة للمشروع ولا يسمح بوقوف المركبات خارج المشروع سواء كان على الأرضية أو الطرقات.
- ١٩/٤/١٢ لا يسمح بتخزين المخلفات التي تمثل خطورة بشكل دائم بالموقع، ويتم التخلص منها دورياً.
- ٢٠/٤/١٢ توفير الأدوات اللازمة لإجراء الإسعافات الأولية، مع توضيح مكانها باستخدام لوحات إرشادية توضع في مكان ظاهر.
- ٢١/٤/١٢ الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من الحريق ومنع انتشار اللهب بالمباني وبالموقع حسب متطلبات الكود السعودي الحماية من الحريق SBC-801، والباب التاسع من كود البناء السعودي العام مع تحديد جميع سبل الهروب والخروج والدخول والبوابات والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة.
- ٢٩/٤/١٢ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات المستخدمة بالمشروع حسب متطلبات كود البناء السعودي، ويجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب متطلبات التشغيل.
- ٣٠/٤/١٢ الالتزام بتخزين كل نوع من المواد على حدة حتى يسهل تحديد الوسائل المناسبة لمكافحة الحريق.
- ٣١/٤/١٢ يحظر استخدام مسالك وممرات الهروب لوضع أجهزة أو معدات وإن كانت مرتفعة عن الأرض أو بارزة من الحوائط.
- ٣٢/٤/١٢ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفت الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2% لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٥/١١ الاشتراطات الإنشائية:

- ٢/٥/١١ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي ومراعاة النقاط التالية:

- يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالمشروع وجميع مرافقاتها من المنشآت المعدنية.

- مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي SBC-301 التي تستخدم في المشروع، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الإنشائية.
- ٣/٥/١١ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٤/٥/١١ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٥/٥/١١ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٦/٥/١١ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلازل، والسيول، وغيرها.
- ٧/٥/١١ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ٨/٥/١١ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
- ٩/٥/١١ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ١٠/٥/١١ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١١/٥/١١ في حالة إدخال أي 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.
- ١٢/٥/١١ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلازل، والسيول، وغيرها.
- 13/٥/١١ تصميم الأرضيات الخرسانية للمواقع لتحمل أقصى ثقل من المواد المتوقع تخزينها على المتر المربع من الأرضية وكذلك تحمل ثقل وحركة الرافعات الشوكية في حال استخدامها وذلك بناء على نتائج وتقارير فحص التربة للموقع.
- 14/٥/١١ لا يجب استخدام الإسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- 15/٥/١١ يجب عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعازل مائي مناسب.

٦/١١ الاشتراطات الكهربائية:

- ١/٦/١١ أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
- ٢/٦/١١ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن هيئة تنظيم المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عنها أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٣/٦/١١ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
- ٤/٦/١١ فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ٥/٦/١١ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.

٦/٦/١١ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.

٧/٦/١١ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:

١. وحدات إنارة طوارئ.
 ٢. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 ٣. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 ٤. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
 ٥. 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:
 ٦. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 ٧. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 ٨. استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ٨/٦/١١ 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:
١. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 ٢. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 ٣. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى، والإنارة، وخلافه.

٩/٦/١١ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

١٢/٦/١١ الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:

١. المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء السعودي العام SBC-201 الخاص بنظام الكشف وإنذار الحريق، والبند رقم 1008 الخاص بإضاءة مسارات الهروب.
٢. متطلبات الكود الكهربائي SBC-401 بما يشمل البند الفصل رقم 54 الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم 82 الخاص بنظام الحماية من الصواعق، والقسم الرابع الخاص بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك ومتطلبات جودة التنفيذ للوقاية من حدوث الشرر الكهربائي.
٣. الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية SBC-601 مع التوصية باستخدام ألواح الطاقة الشمسية لتوفير جزء من الطاقة الكهربائية المطلوبة.
٤. الالتزام بأن تصمم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة، وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي SBC-401 مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١،١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.
٥. الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
٦. الالتزام بوضع المولدات الكهربائية وخزانات الوقود في أماكن أو غرف مخصصة بحيث يضمن عدم التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر.

٧. الالتزام بتوفير حماية ضد التسرب الأرضي للتيار RCD بحساسية 30 مللي أمبير في حالة استخدام المقابس المعدة للاستخدام العام بواسطة الأفراد غير المختصين طبقاً لكود البناء السعودي.
٨. الالتزام بتوفير وسائل أو مفاتيح فصل الكهرباء عن المعدات والمحركات الكهربائية بغرض توفير الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها.
٩. الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف، أما اللوحات الخارجية فينبغي أن تكون بداخل صناديق مناسبة ومحمية من استخدام الأفراد غير المصرح لهم.
١٠. الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية الظاهرة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات والمولدات الكهربائية إن توفرت طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي SBC-40.
١١. الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الخاصة بأنظمة الطوارئ (وتشمل اضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي.
١٢. الالتزام بالتحقق الدوري من صلاحية الأجهزة واللوحات الخاصة بأنظمة الطوارئ وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
١٣. الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية والخاصة بتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
١٤. ينبغي تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة، ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، ومتطلبات التغذية، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع 3 أطوار - 230 \ 400 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.

٧/١١ الاشتراطات الميكانيكية:

- ١/٧/١١ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢/٧/١١ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من SASO "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١-١) من SBC-601 ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية SBC-601.
- ٣/٧/١١ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
 - أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٨/١١ اشتراطات الأعمال الصحية:

- ١/٨/١١ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٢/٨/١١ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٨/١١ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٤/٨/١١ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

٩/١١ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١/٩/١١ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.

٢/٩/١١ يجب توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج وتؤدي إلى ساحات للتجمع، ويجب ألا يكون المخرج حلزونياً.

٣/٩/١١ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٤/٩/١١ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.

٥/٩/١١ 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.

٦/٩/١١ يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.

٧/٩/١١ يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المشروع.

٨/٩/١١ تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.

٩/٩/١١ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

١٠/٩/١١ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١١/٩/١١ 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 من المديرية العامة للدفاع المدني.

١٢/٩/١١ الالتزام بتصميم أنظمة الوقاية والحماية من الحريق بواسطة مكتب هندسي معتمد لدى المديرية العامة للدفاع المدني في مجال الوقاية والحماية من الحريق.

١٢. الغرامات والجزاءات

١. يلتزم المستثمر بإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة كامل المشروع وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، وفيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً للغرامات والجزاءات الواردة في بلدي.

٢. يلتزم المستثمر بتطبيق كود البناء السعودي وبناءً على المرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٣٨/٤/٢٦ هـ وتعديلاته القاضي بالموافقة على نظام تطبيق كود البناء السعودي على جميع أعمال البناء في القطاعين العام والخاص .
٣. في حال عدم التزام المستثمر بتطبيق نظام كود البناء السعودي سيتم تطبيق لائحة تصنيف المخالفات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٢١٤) ق/أع/٣٩ وتاريخ ١٤٣٩/٣/٦ هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٠٠٠٨٠) وتاريخ ١٤٤٣/٣/٦ هـ والمعدلة بالقرار الوزاري رقم (٧٨) ق/أع/٤٥ وتاريخ ١٤٤٥/١١/٤ هـ.

١٣. النموذج

١/١٣ نموذج تقديم العطاء للمزايدة ، لإنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مستشفى

الموقع،

سعادة أمين محافظة الطائف

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة وإدارة مستشفى بجوار نادي الفروسية .

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 :

() ()

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

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

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.
٣. عاين الموقع محل التعاقد معاينة تامة نافية للجهالة شرعاً ونظماً.
٤. أنه يملك كل الصلاحيات اللازمة لتنفيذ نطاق العمل الوارد في الكراسة بشروطه.
- ٥.

التوقيع

١٤. المرفقات

١/١٤ المخطط العام للموقع

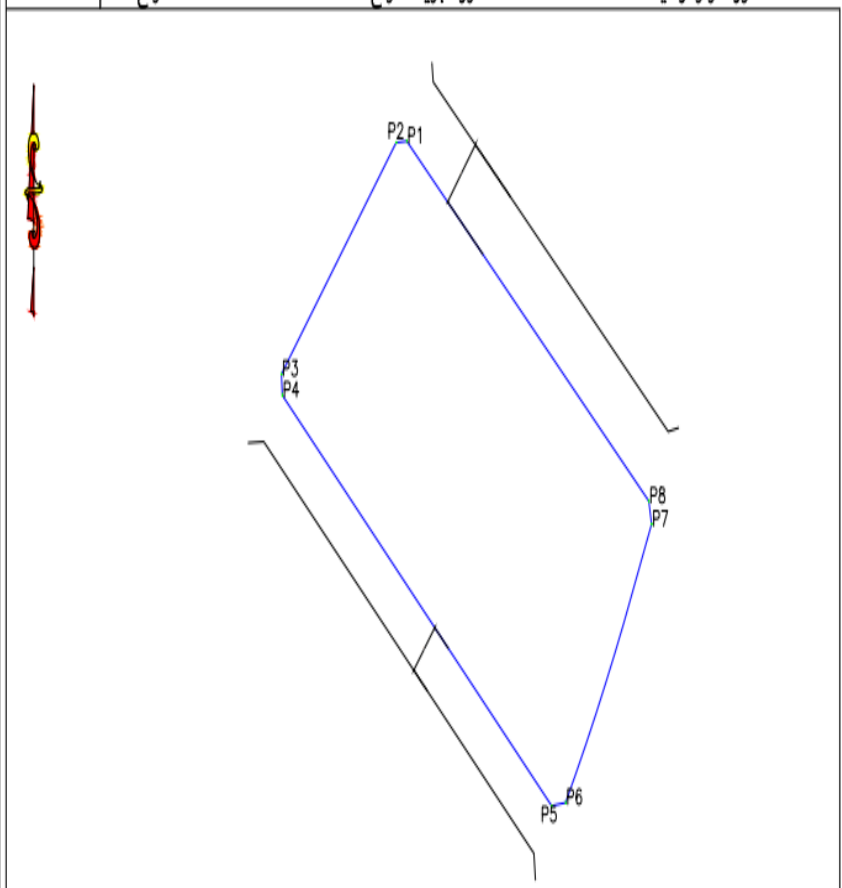




الموقع العام

صورة جوية للموقع

صورة فوتوغرافية



الاستعمال

☒ أرض فضاء
☐ محطّة كهرباء
☐ سوق تجاري
☐ كشك
☐ حالة الطوارئ
☐ مؤجر
☐ حديقة
☐ مبس
☐ مقسم حائط
☐ مولف
☐ مطعم
☐ خبز مؤجر

معلومات الأرض

رقم الموقع	٩٣٧
الموقع	موقع استثماري مستطلي
المساحة حسب الطبيعة	١٥٣٦,٥٥١ م ^٢
القطعة	١
شماليات	2368931.3351
شماليات	654179.2402
المشوب	1521.205
الوصف	BM-18

نظام الاسقاط
U T M
WGS 1984

POINT	Easting	Northing
P1	654026.8575	2368932.8895
P2	654051.8889	2368928.5121
P3	653998.2311	2368942.8494
P4	653998.4284	2368948.2380
P5	654124.0889	2368948.8494
P6	654131.2541	2368948.7575
P7	654177.2402	2368931.3351
P8	654188.0853	2368932.2380



المملكة العربية السعودية
وزارة التخطيط والتنمية و
الاستثمار
إمارة منطقة القصيم



مكتب بصفة الريادة
للاستشارات الهندسية
مشروع تطوير الاستثمار
وامداد التقارير الهندسية الفنية على المشاريع القاصة