

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي (SPA)

على طريق عثمان بن عفان رضي الله عنه - 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 الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٦
٦/٧	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	١٦



م	المحتويات	الصفحة
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	١٧
٨/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	١٧
٩/٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٧
١٠/٧	موعد سداد الأجرة السوية	١٧
١١/٧	ضريبة القيمة المضافة	١٨
١٢/٧	متطلبات السلامة والأمن	١٨
١٣/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٨
١٤/٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٩
١٥/٧	فسخ العقد	١٩
٢٠	أحكام عامة	٢٠
٨	الاشتراطات الخاصة	٢١
١/٨	مدة العقد	٢١
٢/٨	فترة التجهيز والإنشاء	٢١
٣/٨	النشاط الاستثماري المسموح به	٢١
٤/٨	مواعيد العمل	٢١
٥/٨	إدارة النادي والفنيين	٢٢
٦/٨	مواقف السيارات	٢٢
٧/٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٣
٨/٨	متطلبات الأمن والسلامة	٢٦
٩/٨	اللوحات الخارجية والداخلية	٢٧
١٠/٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٢٨
٩	الاشتراطات الفنية	٢٩
١/٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	٢٩
٢/٩	الاشتراطات التنظيمية	٣٠
٣/٩	اعتماد التصميم الابتدائي	٣٠
٤/٩	الاشتراطات المعمارية	٣١
٥/٩	الاشتراطات الإنشائية	٣٣
٦/٩	الاشتراطات الكهربائية	٣٦
٧/٩	الاشتراطات الميكانيكية	٣٧
٨/٩	اشتراطات الأعمال الصحية	٣٧
٩/٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٩
١٠/٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٤١
١٠	الغرامات والجزاءات	٤٢
١١	المرفقات	٤٣
١/١١	نموذج العطاء	٤٣
٢/١١	بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع	٤٥-٤٤
٣/١١	محضر تسليم موقع	٤٦
٤/١١	إقرار من المستثمر	٤٧



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع 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	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء		
٢	تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" ، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.		
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 شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١٢	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 والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد (نادي صحي SPA).
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
النادي الصحي SPA	هو منشأة نظامية مرخصة لممارسة نشاط الحمامات الصحية والعناية بالجسم والاسترخاء ويُسمح لها بممارسة واحد أو أكثر مثل: الحمام الصحي -حمام (الساونا)- حمام (الجاكوزي)- التدليك(المساج) -حمام البخار.
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 والمواصفات



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، ويعطى 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 نادي صحي (SPA) 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
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
- أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "



٢. وصف الموقع

حي الإسكان	الحي
طريق عثمان بن عفان	الطريق
ث ٥	رقم القطعة
نادي صحي SPA	النشاط
فضاء	نوع الموقع:
المساحة:	٢م (١٤٥١)
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 :

- يلتزم المستثمر باعتماد التصميم المعماري والإنشائية للمشروع وكامل مرافقه من الأمانة قبل البدء في تنفيذ المشروع وأخذ الموافقات الخطية المسبقة من الأمانة على ذلك
- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح اللازمة من الأمانة والمديرية العامة للدفاع المدني والجهات ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام للنادي الصحي، كما يجب عليه التقيد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل من مكونات النادي حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك ووفق اشتراطات مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٣٠٥٧٥٨٨/١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٨هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية كما ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- يجب أن يكون للنادي مدخل واحد فقط على الشارع التجاري ولا يسمح بوجود مداخل خلفية أو جانبية عدا مخارج الطوارئ حسب كود البناء السعودي.
- يمنع منعاً باتاً تقديم أي خدمات أو استشارات طبية داخل النادي، واستخدام المستحضرات الطبية ذات الطبيعة الكيميائية.



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للمؤسسات والشركات المرخص لهم بإدارة وتشغيل وصيانة مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تغثره 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 ويستثني من ذلك الكتالوجات 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".



٣ / ٦ تقديم العطاء :

٣ / ٦ / ١ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣ / ٦ / ٢ 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 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.

٣ / ٦ / ٤ 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 مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣ / ٧ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

٣ / ٧ / ١ 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.

٣ / ٧ / ٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

٣ / ٧ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط ، أو المحو ، أو الطمس ، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام ، والتوقيع عليه .

٣ / ٨ 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.

٣ / ٩ الضمان :

٣ / ٩ / ١ 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، وقابلًا 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 موعِد 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 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.
- ٩ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- ١٠ / ١١ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة
- ١١ / 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 والمستثمر 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 مندوبة 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 بتحفظات 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 ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ 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 ١٤٣٥/٦/١ هـ 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 الخاصة بالنادي الصحي SPA وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الخطية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة 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 من كافة الجهات المختصة (الأمانة — الدفاع المدني - وزارة الداخلية- وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية) والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

١ / ٤ / ٧ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء النادي الصحي SPA 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 ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣ / ٤ / ٧ على المستثمر والمقاول والمكتب الهندسي الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٣٠٠٥٧٥٨٨/١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٨هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.



٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين 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 وإعطائه 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 مراحله 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 التصميم 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 بالمعينة، 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 تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له :

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (نادي صحي SPA)، 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 تغير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم ٤٣٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

٩ / 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.

١٠ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات 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 (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ.، وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.



١١ / 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 إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١٢ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم 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 يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤/ ١٢ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.

٥/ ١٢ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦/ ١٢ / 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/ ١٢ / 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/ ١٢ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

١٣ / 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 السيرة التعاقدية.



١٤ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

- ١ / ١٤ / 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 مسئولية على الأمانة.
- ٢ / ١٤ / 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 والا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- ٣ / ١٤ / ٧ يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.
- ٤ / ١٤ / ٧ 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.

١٥ / 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 / ١٥ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- ٢ / ١٥ / 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 / ١٥ / 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 / ١٥ / 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 / ١٥ / 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 / ١٥ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- ٧ / ١٥ / ٧ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.



١٦ / ٧ أحكام عامة:

جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المناقصة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

١ / ١٦ / ٧

٢ / ١٦ / ٧

تخضع هذه المناقصة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

٣ / ١٦ / ٧

لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

اشتراطات مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٣٠٠٠٥٧٥٨٨/١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٨هـ وما يستجد عليها من تعديلات وقرارات مستقبلية.

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 لللائحة 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.

كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المناقصة، والصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والدفاع المدني، ووزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية وغيرهم من الجهات ذات العلاقة وما يستجد عليها من تعديلات وقرارات مستقبلية.

الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية — المراحيض الغربية)

اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

التعليمات والقرارات الصادرة عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية ذات العلاقة ببيئة العمل.

٤ / ١٦ / 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 أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر فترة (٥٠٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

١ / ٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به هو (نادي صحي SPA) ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة المحددة.

٢ / ٣ / ٨ يُسمح بإضافة الأنشطة الإضافية المعتمدة وفق اشتراطات مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم ١/٥٧٥٨٨/٤٣٠٠٥٧٥٨٨ وتاريخ ٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية، حسب الجدول التالي:

جدول الحد الأدنى لمساحة الأنشطة المضافة بالنادي		
م	مسمى النشاط الإضافي	المساحة الإضافية المطلوبة لكل نشاط
١	البيع بالتجزئة للعطورات ومستحضرات التجميل وصابون الزينة والبخور	لا يزيد مجموع مساحات الأنشطة المضافة عن ٥٠% من المساحة الإجمالية للنادي على ألا يقل الحد الأدنى للنشاط المضاف عن ٢م(٨)
٢	حلاقة رجالية	
٣	تقديم المشروبات (الكوفي شوب)	
٤	البيع بالتجزئة من خلال الأجهزة الآلية للخدمات الذاتية	
يجب على المستثمر توفير مكان للصلاة والاستراحة ودورات المياه حسب ما جاء في التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية		
يمنع منعاً باتاً تقديم أي خدمات أو استشارات طبية داخل النادي، واستخدام المستحضرات الطبية ذات الطبيعة الكيميائية.		

٣ / ٣ / ٨ يُشترط أخذ موافقة الأمانة والجهات ذات العلاقة على كافة الأنشطة الإضافية قبل البدء في تنفيذها أو إضافتها.



٤ / ٣ / ٨ يمنع منعاً باتاً دخول النساء داخل الموقع والنادي مخصص للرجال فقط.

٥ / ٣ / ٨ يسمح بلوحة واحدة داخلية لكل نشاط.

٦ / ٣ / ٨ يمنع ممارسة النشاط خارج حدود النادي المرخصة له أو استخدام الأرصفة العامة أو مناطق الارتداد إلا تصريح من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٤/٨ مواعيد العمل:

يجب على المستثمر أن يحدد مواعيد العمل اليومية بالنادي الصحي حسب الأنظمة والتعليمات، ويعلن هذه المواعيد للجمهور ويلتزم بها، وفي حالة الرغبة في تمديد ساعات العمل يجب الحصول على موافقة الأمانة والأمن العام والجهات المختصة، مع مراعاة عدم ممارسة النشاط بعد الساعة (١٢) ليلاً إلا بعد الحصول على ترخيص خاص بذلك من الجهات المختصة باستثناء شهر رمضان المبارك والأعياد.

٥/٨ إدارة النادي والفنيين:

١ / ٥ / ٨ يجب أن يتم اسناد إدارة النادي الصحي إلى مدير سعودي الجنسية، وأن يكون متواجداً بالنادي باستمرار أثناء فترة الدوام، ويعتبر المحافظة على الأمن والنظام من أولويات مهامه، ويطبق على أي مخالف نظام الجزاءات والغرامات الخاصة بالمخالفات البلدية.

٢ / ٥ / ٨ تكون الأفضلية في التوظيف بالنادي من فنيين ومدربين وأية عمالة أخرى للسعوديين.

٣ / ٥ / ٨ يجب اتباع كافة التعليمات الصادرة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص التوظيف والتشغيل بالمشروع.

٤ / ٥ / ٨ تقتصر إدارة النادي فقط على المواطنين المتفرغين لذلك.

٦/٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦ / ٨ توفير مواقف سيارات كافية وفقاً للمشروع ومكوناته، على أن تكون متوافقة مع اشتراطات مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالقرار الوزاري رقم ١/٥٧٥٨٨/٤٣٠٠٥٧٥٨٨/٢٨/٠٧/١٤٤٣هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية

٢ / ٦ / ٨ يجب أن تكون المواقف متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥هـ وما يستجد عليه من تعديلات.

٣ / ٦ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥% من المواقف العامة ويحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل النادي مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن ٢٥ متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

٤ / ٦ / ٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.



٧/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٧ / ٨ الاستعانة بأحد الشركات المتخصصة لديها خبرة في إنشاء النوادي الصحية وأن تكون قد قامت بتنفيذ نوادي صحية مشابهة.
- ٢ / ٧ / ٨ توفير ما يلي في النادي الصحي:
 - غرف تبديل الملابس
 - خزانات لحفظ الأغراض الشخصية للمستفيدين.
 - قسم الاستقبال والانتظار.
 - توفير (دش) في غرفة التدليك.
 - توفير دش في غرفة الحمام الصحي
- ٣ / ٧ / ٨ يجب تنظيف وتطهير الحمام وغرفة التدليك مباشرة بعد كل مستفيد.
- ٤ / ٧ / ٨ الالتزام باستخدام (ملابس داخلية، فوط، فرش- ليف) ذات الاستخدام الواحد، أو إحضار المستفيد لأغراضه الشخصية.
- ٥ / ٧ / ٨ يمنع تقديم أي خدمات أو استشارات طبية واستخدام المستحضرات الطبية ذات الطبيعة الكيميائية.
- ٦ / ٧ / ٨ توفير غطاء يستخدم لمرة واحدة (رولات المحارم الورقية) لتغطية أسرة التدليك.
- ٧ / ٧ / ٨ أن تكون درجة الحرارة داخل الحمام ملائمة لتجنب حدوث الصدمة الحرارية.
- ٨ / ٧ / ٨ حفظ المنظفات والمطهرات والأدوات المستخدمة في خزائن مصممة لهذا الغرض على أن تكون في حالة جيدة وجافة ونظيفة.
- ٩ / ٧ / ٨ يمنع منعاً باتاً تقديم خدمة الحمام أو التدليك لمن يوجد لديهم أمراض جلدية أو معدية أو من تظهر عليه علامات الجروح والتقرحات الجلدية.
- ١٠ / ٧ / ٨ يجب توقيع إقرار بتعهد بتوجيه المستفيد بخلوه من الأمراض المزمنة وغير ذلك من الأمراض التي لا يستطيع المريض عمل الحمام في حال وجودها.
- ١١ / ٧ / ٨ تركيب أجهزة البخار خارج غرف حمامات البخار وإخفاء جميع التوصيلات الكهربائية.
- ١٢ / ٧ / ٨ لا يسمح بتركيب علب التوصيلات الكهربائية والمفاتيح والأفياش داخل الحمام الصحي (البخار) أو أقرب مصدر مياه.
- ١٣ / ٧ / ٨ توفير مصائد للحشرات (صاعق كهربائي ٦٠ سم لكل ٢٥٠ م^٢ من مساحة الأرضية) ويحدد أدنى مصيده حشرات واحدة



- ١٤ / ٧ / ٨ توفير سرير تدليك واحد لتقديم الخدمة خاص بكل غرفة تدليك.
- ١٥ / ٧ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات ... إلخ الموجودة بالنادي مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق وخزانات المياه ودورات المياه إلخ، وتأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة النادي طوال فترة الدوام.
- ١٦ / ٧ / ٨ أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ١٧ / ٧ / ٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من النادي ومرافقه في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ١٨ / ٧ / 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..
- ١٩ / ٧ / 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.
- ٢٠ / ٧ / ٨ تأمين الإسعافات الأولية والأدوات اللازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج على أن تكون محتوياتها وفقاً لاشتراطات الجهات ذات العلاقة.
- ٢١ / ٧ / ٨ يجب أن تكون واجهة المشروع خالية من الملصقات ماعدا الملصقات التي تشير إلى طريق الدخول والخروج وأوقات العمل وملصقات طرق الدفع الإلكتروني وتعليمات الجهات ذات العلاقة.
- ٢٢ / ٧ / ٨ يسمح بتركيب لوحة أو ملصق دعائي على واجهة المشروع على أن يتم استيفاء متطلبات اللوحات الدعائية والإعلانية والرسوم المنظمة لذلك.
- ٢٣ / ٧ / ٨ يمنع وضع لافتات تحذيرية أو أي وسيلة كانت لمنع الوقوف أمام النادي والمواقف العامة.



- ٢٤ / ٧ / ٨ الالتزام بالمتطلبات والإرشادات الصادرة من قبل وزارة البلديات والإسكان والمركز الوطني لإدارة النفايات فيما يخص التحكم في النفايات.
- ٢٥ / ٧ / ٨ توفير وسائل دفع إلكترونية وصالحة وجاهزة للاستخدام ويمنع رفض استخدام وسائل الدفع الإلكترونية، كما يجب وضع ملصقات لخيارات الدفع الإلكتروني على واجهات المشروع أو داخله.
- ٢٦ / ٧ / ٨ يجب الحفاظ على نظافة مكونات المشروع مثل الأرضيات والأسقف والجدران بالنادي واللوحات والواجهات الخارجية والأرصفة المحاذية والتأكد من خلوها من الأوساخ والأتربة المتراكمة أو البقع صعبة الإزالة
- ٢٧ / ٧ / ٨ يمنع تسرب أو طفق مياه الصرف الصحي داخل النادي ومرافقه
- ٢٨ / ٧ / ٨ يمنع تراكم الأتربة على النوافذ أو مصادر الإضاءة والهوية.
- ٢٩ / ٧ / ٨ القيام بالصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات والمعدات اللازمة بالنادي ومرافقه.
- ٣٠ / ٧ / ٨ يمنع ممارسة أي نشاط إضافي غير موافق عليه من قبل الأمانة أو الجهات ذات العلاقة أو غير مدرج بالترخيص.
- ٣١ / ٧ / ٨ العاملون:
- يجب أن يحصل العامل السعودي الذي يمارس التدليك الاسترخائي على شهادة معتمدة من داخل المملكة العربية السعودية أو خارجها.
 - يجب أن تكون مهنة العامل الغير سعودي الذي يمارس التدليك(فني تدليك) استرخائي.
 - يجب اتباع العاملين للممارسات الصحية السليمة (تكرار غسل اليدين — تقليل الأظافر- النظافة الشخصية- عدم لمس الأنف والفم)
 - تجنب الممارسات الصحية الخاطئة (التدخين أو النوم في أماكن العمل)
 - عند ظهور أي أعراض مرضية على العاملين يجب إيقافه عن العمل لحين التأكد من خلوه من الأمراض.
 - يمنع استخدام النادي لتخزين الأغراض الشخصية
 - يجب أن يكون كافة العاملين والمستفيدين من الرجال فقط.
 - يجب تخصيص أدراج منفصلة لحفظ المقتنيات الخاصة بالعاملين.
 - يجب عدم ارتداء أي معدن أثناء عمل الحمام (البخار- السونا).
 - الالتزام بأخلاقيات المهنة بعدم التعرض للمناطق الحساسة بجسم العميل.



- يجب الالتزام بزي موحد خاص بالنادى مناسب لطبيعة العمل طيلة ساعات العمل.
- يجب المحافظة على نظافة الزوايا بين الجدران وكل من الأرضيات والأسقف.

٨/٨ متطلبات الأمن والسلامة:

- ١ / ٨ / ٨ يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وأي قرارات ذات صلة.
يجب أن تكون ذاكرة تسجيل الكاميرات لمدة شهر على الأقل.
- ٢ / ٨ / ٨ يجب القيام بالصيانة الدورية للكاميرات لضمان استمرارية التشغيل الدائم
- ٣ / ٨ / ٨ يجب تزويد الجهات الحكومية المختصة بمحتوى الكاميرات عند طلبها بشكل رسمي.
- ٤ / ٨ / 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 .
- ٥ / ٨ / ٨ الالتزام بتزويد المشروع وكافة مرافقه بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (SBC-201) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات اللازمة ، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٦ / ٨ / ٨ يجب توفير الإضاءة الطبيعية لجميع الفراغات داخل المشروع ويجب ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨% من مساحة أرضية الفراغ الذي يتم إضاءته وتهويته مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي SBC601 كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- ٧ / ٨ / ٨ يجب توفير العزل الصوتي اللازم وطبقاً لمستويات الضوضاء الصادرة عن الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة والجهات ذات العلاقة.
- ٨ / ٨ / ٨ يراعى 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 (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويجب أن يتم توفير مواقع لهم حسب النسب المعتمدة لذلك.
- ٩ / ٨ / 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)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

١١ / ٨ / 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.

١٢ / ٨ / 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).

١٣ / ٨ / ٨ الالتزام بكافة التنظيمات والقرارات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة فيما يخص الأمن والسلامة (الدفاع المدني — وزارة الداخلية- وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية) وغيرها من الجهات ذات العلاقة.

٩/٨ اللوحات الخارجية والداخلية:

١ / ٩ / ٨ يلتزم المستثمر بوضع اسم وشعار مميزاً للنادي، على أن يتم تسجيل واعتماد شعار النادي كعلامة تجارية لدى الجهة المختصة (وزارة التجارة) والجهات ذات العلاقة.

٢ / ٩ / ٨ يجب على المستثمر الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٣ / ٩ / ٨ يمنع العرض على الواجهات والأبواب وخلوها من أي ملصقات باستثناء طريقة الدخول والخروج وأوقات العمل وملصقات الدفع الإلكتروني وتعليمات الجهات الحكومية

٤ / ٩ / ٨ يجب وضع لوحة أو ملصق أو شاشة إلكترونية داخل النادي يبين فيها أرقام البلاغات الخاصة بالجهات ذات العلاقة.

٥ / ٩ / ٨ يجب وضع لوحة أو ملصق خارجي بأوقات الدوام الرسمية.

٦ / ٩ / ٨ يجب وضع لوحة أو ملصق في مكان بارز لاتباع قواعد النظافة العامة.

٧ / ٩ / ٨ يجب وضع لوحة أو ملصق أو شاشة إلكترونية يعلن فيها جميع أسعار الخدمات المقدمة وتكون في منطقة الاستقبال.

٨ / ٩ / ٨ في حال وجود لوحة الدعاية والإعلان عن المنتجات التجميلية يجب الالتزام بضوابط الدعاية والإعلان التي نص عليها نظام التجميل في المملكة العربية السعودية.

٩ / ٩ / ٨ يجب وضع لوحات التحذير الوارد من وزارة الصحة بعد استخدام الحمامات وغيرها.



- ١٠ / ٩ / ٨ يجب وضع لوحة أو ملصق إرشادي بجانب طفايات الحريق ويوضح طرق استخدامها
- ١١ / ٩ / ٨ يجب توفير لوحة إرشادية أو ملصق أو شاشة إلكترونية باللغتين العربية والإنجليزية توضع في مكان بارز للمستفيدين ويوضح فيما الآتي:

- أن النادي غير طبي ولا يقدم استشارة أو خدمات طبية للمرضى.
- عدم التعرض لأشعة الليزر قلل وبعد تلقي الحمام الصحي بثلاثة أيام
- وضع لوحة يكتب فيها عبارة "خدمة المساج للاسترخاء فقط وليست للعلاج"

١٠/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١ / ١٠ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وأثناء التشغيل، وتحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٢ / ١٠ / ٨ 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 (SBC-601) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل — مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.



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 مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٣٠٠٥٧٥٨٨/١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٤/٢٨هـ وما يُستجد عليها من تعديلات وقرارات 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	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية — مقاييس مستويات الضوضاء — الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة- اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل — مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	دليل التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
٦	نظام إجراءات التراخيص البلدية (www.momra.gov.sa).
٦	اللوائح والقرارات والتعاميم الصادرة عن الوزارة وما يستجد عليها من تحديثات أو تعديلات.
٧	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (www.sbc.gov.sa).
	• كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • (SBC 301-306) Saudi Construction Code • (SBC-401) Saudi Electrical Code • (SBC-501) Saudi Mechanical Code • (SBC-601) Saudi Energy Code • (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code • (SBC-801) Saudi Fire Code



٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة فيما يخص النادي الصحي SPA والخدمات والمباني المساندة له من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة.

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩ يلتزم المستثمر باعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ لكامل المشروع ومرفقاته التي يتم إنشاؤها من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى وزارة البلديات والإسكان ، وكذلك مقاولين مؤهلين ومعتمدين من الهيئة السعودية للمقاولين. وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية 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 استرشاديه للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

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 / ٣ / 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.

٩ / ٣ / ٤ 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 والإلكترونية (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 وجدول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٩ / ٤ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

٩ / ٤ / ١ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن 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.

٩ / ٤ / ٢ يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.



- ٣ / ٤ / ٩ الالتزام بحدود الضوضاء المسموح بها في المناطق حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء.
- ٤ / ٤ / ٩ يجب أن تكون تصميم واجهات وفقاً للكود العمراني في المنطقة التي يقع بها النادي
- ٥ / ٤ / ٩ تكون أبواب النادي من الزجاج الشفاف السكويريت ومافي حكمه بسماطه لا تقل عن ١٢ ملم وتمل أبواب بعرض لا يقل عن ٩٠ سم للأبواب المفردة ، و ١٦٠ سم للأبواب المزدوجة خالي من الخدوش واللحامات والتشققات والشروخ.
- ٦ / ٤ / ٩ يكون الدرج الخارجي للنادي مصنوعاً من مواد آمنة ومقاومة للانزلاق وشديدة التحمل كاجرانيت والرخام المعالج أو الطلاء الخشن بمادة الإيبوكسي أو السيراميك أو البورسلين وما في حكمها.
- ٧ / ٤ / ٩ يمنع العرض على الواجهة والأبواب وخلوها من أي ملصقات باستثناء طريق الدخول والخروج وأوقات العمل وملصقات طرق الدفع الإلكترونية وتعليمات الجهة الحكومية.
- ٨ / ٤ / ٩ يكون للنادي مدخل واحد فقط على شارع تجاري ولا يسمح بوجود مداخل جانبية أو خلفية عدا مخارج الطوارئ حسب كود البناء السعودي.
- ٩ / ٤ / ٩ تكون واجهة جدران النادي الخارجية خالية من الملصقات والعيوب والتشققات والشروخ.
- ١٠ / ٤ / ٩ توفير دورات مياه طبقاً للمعدلات الموضحة بالبواب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
- ١١ / ٤ / ٩ يجب على المستثمر توفير مكان للصلاة والاستراحة ودورات المياه حسب ما جاء في التنظيم الموحد لبيئة العمل في منشآت القطاع الخاص الصادر عن وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية
- ١٢ / ٤ / ٩ عمل أرضيات المناطق المكشوفة والأرصفة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن ٢٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ١٣ / ٤ / ٩ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات داخل المباني، ويلزم إلا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ، الذي يتم إضاءته وتهويته، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)، كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حال تطلبت ظروف التشغيل ذلك.
- ١٤ / ٤ / ٩ يكون الحد الأدنى لمساحة الحمامات وغرف التدليك وفق الجدول التالي:



جدول الحد الأدنى لمساحة الحمامات وغرف التدليك		
م	الخدمة	الحد الأدنى للمساحة لكل وحدة
أ	خدمة الاسترخاء	
١	غرفة التدليك	٢م ٩
ب	خدمة العناية بالجسم	
١	غرفة الحمام الصحي	٢م ٩
٢	غرفة حمام البخار	٢م ١.٤ / للفرد
٣	غرفة الساونا	٢م ١.٤ / للفرد
٤	غرفة الجاكوزي	٢م ١.٤ / للفرد
٥	غرفة استحمام SHOWER ROOM إذا تطلب ذلك	٢م ٣

٥ / ٩ الاشتراطات الإنشائية:

١ / ٥ / ٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستو خال من التشقق والحفر ومن مواد غير نافذة للماء وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

٢ / ٥ / ٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه وتكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.

٣ / ٥ / ٩ يجب أن تكون الجدران والأرضيات والأسقف خالية من العيوب والتشققات

٤ / ٥ / ٩ يجب أن يكون سقف النادي من الخرسانة أو ما يماثلها ناعمة التشطيب ومطلية بدهان ولا يوجد به أي بروزات أو ثقوب أو تسمح بتراكم الأوساخ ومرور الحشرات.

٥ / ٥ / ٩ يجب أن يكون السقف المستعار إن وجد من مواد مقاومة للحريق ولا يتأثر بالرطوبة.

٦ / ٥ / ٩ يجب أن يجهز الحمام الصحي والساونا بجهاز لضبط كمية البخار مزود بترموستات وترموتر.

٧ / ٥ / ٩ يجب الاهتمام بأساليب التهوية وطرد الهواء الساخن والروائح غير المرغوبة.

٨ / ٥ / ٩ يجب أن تكون أرضيات الحمام الصحي، البخار، الساونا، الجاكوزي وحوائها مغطاة بالبلاط القيشاني أو أية مادة أخرى.

٩ / ٥ / ٩ يجب أن يكون داخل أرضيات الحمام الصحي البخار، الساونا، الجاكوزي تصريف أرضي لضمان عدم تجمع المياه على أرضيتها.

١٠ / ٥ / ٩ يجب أن تكون أبواب حمام (الصحي، البخار، الساونا، الجاكوزي) مجهزة بمصارع تفتح للخارج.



- ١١ / ٥ / ٩ يجب أن تكون المقاعد داخل غرفة البخار من الرخام أو السيراميك أو متحركة من الفيرجلاس أو البلاستيك المقوى وما في حكمهما.
- ١٢ / ٥ / ٩ يجب توفير بخار الماء الساخن من خلال أنبوب متصل بجهاز بداخل الغرفة وتكون فتحة البخار أعلى الغرفة أو أسفل الغرفة دون أن تؤثر على سلامة المرتادين، ويتم التحكم في درجة حرارة البخار المتولد منه من خلال لوحة التحكم لدرجة الحرارة وكذلك الوقت اللازم للتشغيل والفصل الأوتوماتيكي
- ١٣ / ٥ / ٩ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي ومراعاة النقاط التالية :
- ١٤ / ٥ / ٩ مراعاة أثر تحرك مجموعات المستخدمين / الجمهور على الأسقف ذات البحور الواسعة ومدرجات الجمهور حال وجودها (Crowd synchronized movement)
- ١٥ / ٥ / ٩ يتم التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية والرياح بالنادي وجميع مرافقه من المنشآت المعدنية.
- ١٦ / ٥ / ٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية غير التقليدية وغير المنتظمة حسب كود البناء السعودي SBC-301 التي تستخدم في النادي ، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الانشائية.
- ١٧ / ٥ / ٩ تطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية:
- ١٨ / ٥ / ٩ تطبيق اشتراطات (SBC-301-306) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة لجميع أعمال التربة والأساسات والاعمال الإنشائية.
- ١٩ / ٥ / ٩ اعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
- ٢٠ / ٥ / ٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب الكود السعودي للأحمال والقوى التي تستخدم في النادي ومرافقه، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر الغير الإنشائية.
- ٢١ / ٥ / ٩ الالتزام بأن تتم جميع اعمال الاشراف على تنفيذ بناء على المخططات المعتمدة، وتقرير جسات واختبارات التربة متضمنة اعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات، وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب هندسي مؤهل ومعتمد حسب إجراءات التأهيل والاعتماد بالوزارة.
- ٢٢ / ٥ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشئ إلى أصله حال حدوث أي تلفيات، وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الاشراف الهندسي على كافة الأعمال.



٦ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:

١ / ٦ / ٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من الكود السعودي للكهرباء (SBC401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد بالنادي لتواجد أعداد كبيرة من الأفراد مع تطبيق الآتي:

- تقسيم وحدات الإنارة في المكان على عدد إثنين أو أكثر من دوائر التغذية الكهربائية، ووضع مفاتيح أو معدات التحكم في الإنارة بحيث تكون غير متاحة للجمهور في النادي المعدة لتواجد أكثر من ٥٠ فرد مع تطبيق متطلبات بنود الكود السعودي الكهربائي (SBC401).

- توفير إنارة الطوارئ اللازمة في المكان مع مصدر كهرباء احتياطي مؤمن (مثل البطاريات الكهربائية) وذلك لتوفير التغذية اللازمة في حال انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي، طبقاً لمتطلبات البنود أرقام (٦٠٤/١٠١٣/١٠٠٨) من الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).

- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧٠٢) من الكود السعودي الكهربائي (SBC401)، وتقديم مخططات الطابق للأنظمة الكهربائية المستخدمة (Electrical Systems Floor Plans) والمقاطع الرأسية (Sections Vertical) اللازمة لبيان الأعمال الكهربائية داخل حدود المناطق المعرضة للرطوبة مع الالتزام بمتطلبات الأمان والحماية.

٢ / ٦ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي العام (SBC401)، والكود السعودي الكهربائي (SBC401)، وكود الحماية من الحريق (SBC801) وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية، والخارجية تضمنه متطلبات الأمن والسلامة ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني الغير سكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد والمواصفات القياسية السعودية.

٣ / ٦ / 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، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

٤ / ٦ / ٩ يتعهد المكتب الهندسي بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي وتحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد أطوار ٢٣٠-٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية.



- ٥ / ٦ / ٩ إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- ٦ / ٦ / ٩ متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨، (الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC601) وكود البناء السعودي العام (SBC201) الفصول أرقام (UM- SECTION 9&9) (www.sbc.gov.sa).
- ٧ / ٦ / ٩ المتطلبات الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨. [الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) البنود رقم (٥٠٨ و ٦٠٤ و ٦٠٥ و ٦٠٨ و ١٠٠٨)، والبند رقم (٩٠٧)، والمتطلبات الكهربائية في البنود رقم (٩١٣ و ١٠١٣) (www.sbc.gov.sa).
- ٨ / ٦ / ٩ يتعهد استشاري المستثمر بتطبيق دليل الخدمة الكهربائية وكود التوزيع السعودي، وتقديم شهادة تنسيق مع مقدمي الخدمة الكهربائية موضحاً بها تاريخ بدء الخدمة المتوقع، ومتطلبات التغذية وتحديد موقع غرف الكهرباء على الموقع العام.
- ٩ / ٦ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ١٠ / ٦ / ٩ فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية، وفصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ١١ / ٦ / ٩ تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- ١٢ / ٦ / ٩ جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ١٣ / ٦ / ٩ 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:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ١٤ / ٦ / ٩ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.
- ١٥ / ٦ / ٩ تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.



- ١٦ / ٦ / ٩ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ١٧ / ٦ / ٩ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

٧ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٧ / ٩ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣) بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم (٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية — المراحيض الغريبة).
- ٢ / ٧ / 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 الطاقة السعودي (SBC-601)
- ٣ / ٧ / ٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١-١) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).
- ٤ / ٧ / ٩ أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١-١) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية من الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC-٦٠١).
- ٥ / ٧ / ٩ تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصى بأن تكون من الخرسانة المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.



- ٦ / ٧ / ٩ أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٧ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501)، وذلك يشمل ولا يقتصر على الحد الأدنى للتهوية الباب ٤ — الفصل (402 4) جدول (403.3.1.1) والفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والفقرة (403.2.1) الخاصة بعملية تدوير الهواء والبند رقم (٩١٤) الخاص بغرف الساونا (إن وجدت) والفصل (٢٨) من كود البناء السعودي العام (SBC201).
٨ / ٧ / ٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.
- ٨ / ٩ **اشتراطات الأعمال الصحية:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٨ / ٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ٢ / ٨ / ٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٣ / ٨ / ٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٤ / ٨ / ٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ١ / ٦ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (403.1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (709.1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.
- ٥ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ٢ / ٦ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).
- ١ / ٩ / ٩ اتباع الاشتراطات التالية فيما يخص الحمامات
- **المورد المائي:** يكون المورد المائي للمياه المستخدمة في الحمام من الشبكة العمومية أو من مصدر آخر، بحيث تكون المياه صالحة للشرب، ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية لمياه الشرب.



■ **نظام تدوير ومعالجة المياه:** يتكون نظام تدوير ومعالجة المياه من مضخات ومواسير، ومداخل ومخارج المياه (Skimmer or Overflow) والمرشحات، والمعدات الأخرى المكملة لعملية التدوير والتعقيم، ويجب تنفيذ النظام طبقاً لكود (NSF Standard 50)، كما يجب تطبيق متطلبات الكود الدولي لأحواض السباحة والمنتجعات الصحية (ISPSC) (International Swimming Pool & Spa Code) لسنة ٢٠١٨ (أو ما يتبعه من إصدارات) وخاصة فيما يتعلق بمعدل تدوير المياه، وكذلك استخدام نظام المعالجة المناسب للمحافظة على مستوى جودة المياه مثل إضافة الكلور وغيره من الأنظمة المتبعة وتركيب المرشحات، ونظام القشد (Skimming System)، وتركيب معدات التعقيم للحصول على النتيجة الأمثل والخصائص الكيميائية الصحية للمستخدمين.

■ **تصريف المياه:** الالتزام بالحد الأدنى لجودة مياه الصرف الصحي المسموح بها طبقاً لمتطلبات شركة المياه الوطنية.

٩ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٩ / ٩ التأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق في المشروع طبقاً لمتطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي SBC-801 وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-201)

٢ / ٩ / ٩ أن يوضع مخطط للإخلاء في حالة الحريق في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي النادي ومرافقه.

٣ / ٩ / ٩ يجب على المستثمر الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية من الحريق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

١ / ٩ / ٩ 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.

٢ / ٩ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المشروع مواد ذات قابلية منخفضة للاشتعال ومناسبة لنوعية الاستخدام.

٤ / ٩ / ٩ يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.

٥ / ٩ / ٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل مع بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.

٦ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ (الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) الفصل التاسع الفقرة رقم



(٩٠٣.٢.٣) والفقرة رقم (٩١٥.٢.٣) والفقرة رقم (٩.٣.٣.١.١) والفصل السابع والخمسون
الفقرة رقم (٥٧٠٤.٣.٤.٢) والفقرة رقم (٥٧٠٥.٣.٥.٢) والفصل الواحد والستون الفقرة رقم
(٦١٠٣.٢.١.٤) (www.sbc.gov.sa)، فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق.

٧ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحريق الواردة في كود البناء السعودي الصادر
عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي في العام ٢٠١٨ (كود البناء السعودي العام
SBC201)، الفصل التاسع (www.sbc.gov.sa)، على أن تكون مسؤولية التصميم والإشراف
على تنفيذ وصيانة أنظمة الوقاية من الحريق من قبل مكتب هندسي مؤهل ومتخصص في
مجال الوقاية والحماية من الحريق ومعتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

٨ / ٩ / ٩ فصل أي مواد أو أدوات تساعد على احتمال خطر الحريق مثل حاويات تخزين المنظفات أو
وقود المولدات عن مصادر اللهب أو احتمال حدوث الشرر.

٩ / ٩ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر الإنشائية للحريق والواردة في كود البناء السعودي
الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي العام في العام ٢٠١٨ (كود البناء السعودي)
(SBC201) (www.sbc.gov.sa) للفئة (E) من الاستخدامات التجارية، ويسمح باستخدام
أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.

١٠ / ٩ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في
المشروع.

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



١٠ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ١٠ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC201) للفتة (A3) من الاستخدامات.
- ٢ / ١٠ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣ / ١٠ / ٩ اعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ للنادي من قبل مكاتب استشارية مؤهلة لدى الوزارة، وكذلك التنفيذ بواسطة مقاولين مؤهلين ومتعمدين من الهيئة السعودية للمقاولين.
- ٤ / ١٠ / ٩ 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



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 ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.



١١. المرفقات

١ / ١١ نموذج تقديم العطاء لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي (SPA) على طريق عثمان بن عفان - بحي الإسكان في مدينة بريدة سعادة أمين منطقة القصيم حفظه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة نادي صحي (SPA) 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 الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		قيمة الضريبة المضافة للرقم (٣١٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣)	
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:
				بتاريخ:						صادر من:
				جوال:						هاتف:
				الرمز البريدي:						ص.ب:
				تاريخ التقديم						فاكس:
										العنوان:

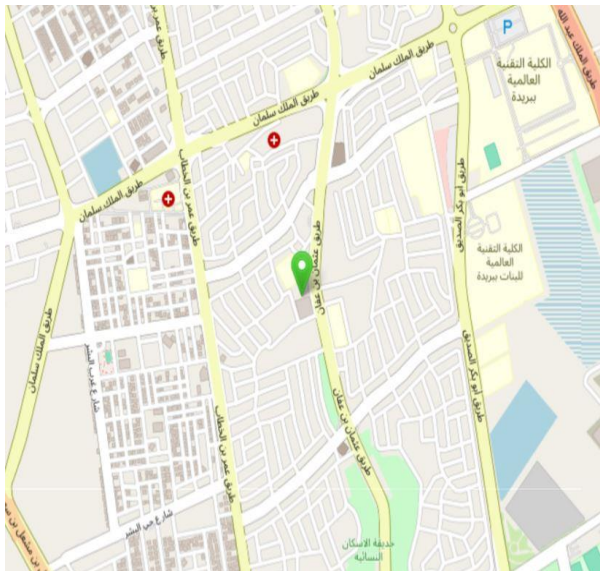
الإسم:

التوقيع:

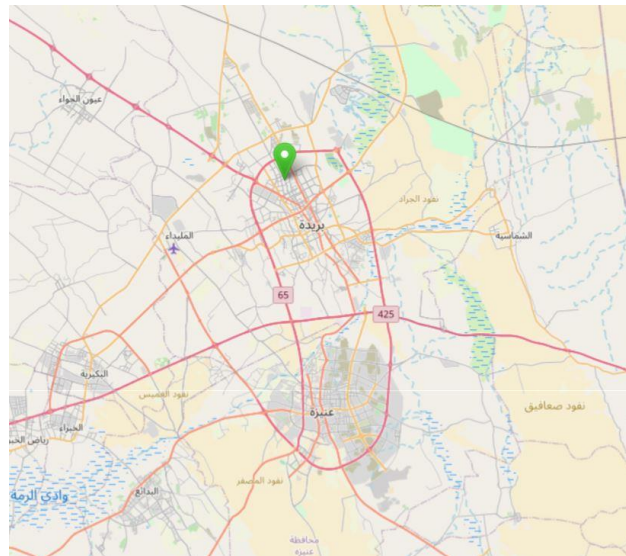


٢/١١ بطاقة وصف- الرفع المساحي للموقع

١/٢/١١ بطاقة وصف الموقع:



الموقع على الدليل الخرائطي



الموقع بالنسبة لمدينة بريدة



صورة الموقع على الطبيعة



الموقع على المصور الجوي

القسمان
١ / ١٠٠

طريق حسان بن حطان حوض ٢٠٠ متر

طريق حسان بن حطان حوض ٢٠٠ متر

متر مربعة ٢٠٠ متر

٢٤,٤٠

٢٤,٤٢

٤٨,٨٢

٢٠٠

٢٠٠

متر مربعة ٢٠٠ متر



٣/١١ محضر تسليم موقع

اسم المستأجر: النشاط: نادي صحي SPA

وصف الموقع: طريق عثمان بن عفان رضي الله عنه حي الإسكان

مساحة الموقع: (١٤٥١) م٢

(إقرار)

حيث أجرت أمانة منطقة القصيم على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط نادي صحي SPA 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 وأبني 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 ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - اشتراطات مراكز الاسترخاء والعناية بالجسم الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٣٠٠٥٧٥٨٨/١ وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٨هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية
 - 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.
 - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وزارة البلديات والإسكان والدفاع المدني، وغيرهم من الجهات ذات العلاقة.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٣- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة القصيم على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- ٤- يقر المستثمر بالالتزام بجميع ما يورد من تحديثات على الاشتراطات الفنية والشروط والمواصفات والتي تصدر عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة
- ٥- 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.
- ٦- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٧- أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة :

الاسم:

التوقيع:

