

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة
مدينة طبية وخدمات مساندة
على القطع أرقام (٥٧+٥٩+٦١+٦٣+٦٥)
بالمخطط رقم (٩٩٩٨)
بجى الأنوار محافظة البيضاء

المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع
على ألا يقل عن الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص
عليه في كراسة الشروط والمواصفات

رقم الفرصة (.....) لعام: ١٤٤٦هـ

يقدم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة بأحدى الطرق الآتية :

- ١- عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- ٢- عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- ٣- لن يقبل أي عطاء لم يتم تقديمه إلكترونياً.

وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية
لأسباب فنية فيقدم العطاء عن طريق الطرف المختوم باليد في
موعد وتاريخ فتح المظاريف المعلن عنه شريطة تقديم ما يثبت وجود
مشكلة فنية أثناء التقديم على المنافسة الإلكترونية .

فهرس المحتويات:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٧
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	١٠
١	مقدمة	١١
٢	وصف الموقع	١٢
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٣
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١٣
	٢ / ٣ لغة العطاء	١٣
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٣
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١٤
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١٤
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١٤
	٨ / ٣ الضمان	١٥
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٥
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٥
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٦
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٧
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٧
	٣ / ٤ معاينة الموقع	١٧
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل و أثناء فتح المظاريف	١٨
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٨
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٨
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٨
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٨
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٨

١٩	٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
١٩	١ / ٦	الترسية والتعاقد
٢٠	٢ / ٦	تسليم الموقع
٢٠	٣ / ٦	نموذج الاستثمار وآلية المفاضلة بين العروض والتقييم
٢٥	٧	الاشتراطات العامة
٢٥	١ / ٧	توصيل الخدمات للموقع
٢٥	٢ / ٧	البرنامج الزمني للتنفيذ
٢٥	٣ / ٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة
٢٥	٤ / ٧	تنفيذ الاعمال
٢٦	٥ / ٧	مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر
٢٦	٦ / ٧	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ
٢٧	٧ / ٧	تقرير المفاضل والمكتب الهندسي
٢٧	٨ / ٧	استخدام الموقع للغرض المخصص له
٢٧	٩ / ٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد
٢٧	١٠ / ٧	موعد سداد العوائد السنوية
٢٨	١١ / ٧	ضريبة القيمة المضافة
٢٨	١٢ / ٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة
٢٨	١٣ / ٧	متطلبات الأمن والسلامة
٢٩	١٤ / ٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد
٢٩	١٥ / ٧	أحكام عامة
٣١	٨	الاشتراطات الخاصة
٣١	١ / ٨	مدة العقد
٣١	٢ / ٨	فترة التجهيز والإنشاء
٣١	٣ / ٨	النشاط الاستثماري المسموح به
٣٢	٤ / ٨	اشتراطات مباني المدينة الطبية
٣٣	٥ / ٨	أقسام وخدمات المدينة الطبية
٣٦	٦ / ٨	مواقف السيارات
٣٦	٧ / ٨	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة
٣٧	٨ / ٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة
٣٧	٩ / ٨	اشتراطات التشغيل والصيانة



٣٩	الاشتراطات الأمنية	١٠ / ٨
٣٩	اللوحات الاعلانية والتعريفية	١١ / ٨
٣٩	الدراسات المطلوبة من المستثمر	١٢ / ٨
٤٠	الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني	١٣ / ٨
٤٠	الغرامات والجزاءات البلدية	١٤ / ٨
٤١	الاشتراطات الفنية	٩
٤١	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١ / ٩
٤٢	الاشتراطات التنظيمية	٢ / ٩
٤٢	متطلبات وزارة الصحة	٣ / ٩
٤٢	اعتماد التصميم الابتدائي	٤ / ٩
٤٤	المتطلبات المعمارية	٥ / ٩
٤٥	المتطلبات الإنشائية	٦ / ٩
٤٧	المتطلبات الكهربائية	٧ / ٩
٤٨	المتطلبات الميكانيكية	٨ / ٩
٤٨	متطلبات التبريد والتهوية والتكييف	٩ / ٩
٤٩	متطلبات الصحة العامة	١٠ / ٩
٤٩	متطلبات الصيانة	١١ / ٩
٤٩	متطلبات ترشيد الطاقة	١٢ / ٩
٥٠	متطلبات إمكانية الوصول	١٣ / ٩
٥٠	متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق	١٤ / ٩
٥٥	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٥ / ٩
٥٧	المرفقات	١٠
٥٧	نموذج العطاء	١ / ١٠
٥٨	المخطط العام للموقع	٢ / ١٠
٥٩	كروكي الموقع	٣ / ١٠
٦١	محضر تسليم الموقع	٤ / ١٠
٦٢	إقرار من المستثمر	٥ / ١٠
٦٤	نموذج تفويض بالاستعلام البنكي	٦ / ١٠
٦٥	بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة	٧ / ١٠
٦٦	الهيكل التنظيمي للشركة	٨ / ١٠
	قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة	٩ / ١٠



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

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

م	المستند	مرفق؟	موقع؟
مظروف العرض المالي ويحتوي على			
١	١-١ نموذج العطاء موقع من مقدم العطاء موضح به السعر.		
	٢-١ أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥% من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.		
مظروف العرض الفني ويحتوي على			
٢	١-٢ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
	٢-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
	٣-٢ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص (إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع).		
	٤-٢ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة/ المؤسسة.		
	٥-٢ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
	٦-٢ صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
	٧-٢ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان مقدم العطاء غير سعودي.		



٨-٢	صورة إثبات العنوان الوطني.		
٩-٢	نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين)		
١٠-٢	آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/ للمؤسسة.		
١١-٢	بيان بالمشاريع المنفذة في أنشطة مماثلة خلال السنوات السابقة (مشروعان على الأقل).		
١٢-٢	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها في السجل، وصورة من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط إدارة المستشفيات والمجمعات الطبية، والحصول على موافقة الجهة المشرفة على النشاط قبل تشغيله.		
١٣-٢	الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.		
١٤-٢	التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة المشروع.		
١٥-٢	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول		
١٦-٢	أصل كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر، وإرفاق صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.		
١٧-٢	نسخة من إعلان المنافسة.		
١٨-٢	الرقم الضريبي للمنشأة		

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، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

■ **على المستثمر قبل شراء كراسة الشروط والمواصفات والدخول للمنافسة التنسيق مع الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة) بحكم الاختصاص، ويمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على التراخيص اللازمة.**



ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر (إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة طبية وخدمات مساندة على القطع أرقام (د57+د59+د61+د63+د65) بالمخطط رقم (9998) بحي الأنوار محافظة البيضاء).
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
الجهات ذات العلاقة	جميع الجهات التي لها علاقة بالمشروع من الناحية التنظيمية والفنية والرقابية وما في حكمها.
المستثمر	الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المنافسة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرداً.
المدينة الطبية	هي مجمع متكامل يضم مجموعة من المستشفيات والمرافق الصحية والتخصصية التي تقدم خدمات طبية متنوعة ومتكاملة في مكان واحد، تشمل هذه المدينة عادة مستشفيات متعددة التخصصات، مراكز أبحاث طبية، معاهد تعليمية وتدريبية، وأحياناً مرافق للإقامة والعناية الطويلة الأجل، وتهدف المدينة الطبية إلى توفير رعاية صحية شاملة ومتكاملة للمرضى، وتعمل كمركز للتميز في البحث العلمي والتعليم الطبي، وتشتمل المدينة الطبية على: - توفير خدمات شاملة: تقديم كافة التخصصات والخدمات الطبية في مكان واحد مما يسهل على المرضى الحصول على الرعاية اللازمة. - تطوير البحث الطبي: مراكز الأبحاث المتواجدة ضمن المدينة الطبية تساهم في العلاج والتكنولوجيا الطبية. - توفير جودة عالية: تتوفر مرافق حديثة ومتقدمة تقنياً لتدريب الأطباء والمرضى والكوادر الطبية الأخرى.



- تعتبر المدن الطبية جزءاً مهماً من البنية التحتية الصحية، حيث تلعب دوراً محورياً في تحسين مستوى الرعاية الصحية وتوفير بيئة متكاملة للبحث والتدريب الطبي.	
كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتنويمهم.	المستشفيات
كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم، وتوجد فيه تخصصات طبية مختلفة على الأقل ثلاثة تخصصات أحدها من التخصصات الأساسية (الجراحة - الأمراض الباطنية - النساء والولادة - الأطفال - طب الأسرة).	المجمعات الطبية العامة
مجمع عيادات في تخصص طبي واحد أو أكثر وفروعه الدقيقة، بحد أدنى (٢) عيادات طبية.	المجمعات الطبية الخاصة
كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم (مثل: عيادة الأطفال - الأسنان - الجراحة - وغيرها).	العيادات الطبية
المكان المعد لإجراء الفحوصات المخبرية.	المختبرات الطبية
المكان المعد لإجراء التصوير التشخيصية الطبية أو العلاج بالأشعة.	مراكز الأشعة
مجموعة الاشتراطات والمتطلبات وما يتبعها من أنظمة ولوائح تنفيذية وملاحق متعلقة بالبناء والتشييد لضمان السلامة العامة.	كود البناء السعودي
المسافة الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.	الارتدادات
هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن (1.20م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل / مخرج دور القبو للأراضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.	دور القبو
هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (وجه بلاط الأرضية) عن (1.20م) من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.	الدور الأرضي
هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.	دور الميزانين



الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة في الوزارة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات المنظمة له ، وموافقة وزارة الصحة.
المواصفات القياسية السعودية	هي المواصفات المعتمدة في المملكة العربية السعودية من جهات الاختصاص كالهيئة العامة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO) والهيئة العامة للغذاء والدواء وغيرهما كل فيما يخصه.
التأريض	اتصال كهربائي بين جهاز كهربائي أو شبكة أجهزة من جهة وكتلة الأرض من جهة أخرى بهدف توفير السلامة للمنظومة الكهربائية والعاملين في الموقع.
دخل المشروع	الإيراد الذي يحققه المشروع محل العقد.
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 ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ ، 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 وملحقاتها.

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	التاريخ المحدد	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان وبوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم الموقع بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم الموقع 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 المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ووفقاً للتعليمات الخاصة بالمادة الثانية عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠١٨٦٥٣٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٨ هـ، وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة طبية وخدمات مساندة على القطع أرقام (٥٧+٥٩+٦١+٦٣+٦٥د) بالمخطط رقم (٩٩٩٨) بحي الأنوار محافظة البيضاء، على أن تكون المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع، على ألا يقل عن الحد الأدنى المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، 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، 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 الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- مركز التميز الاستثماري: واتس (٥٠٠٣٩٨٥٥٢ +٩٦٦) - ايميل (inv@momra.gov.sa)
- 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

النشاط				مدينة طبية ومجمع عيادات طبية وخدمات مساندة			
المدينة الطبية		المستشفيات		كلية صحية		العيادات الطبية	
مركز للتميز في البحث العلمي والتعليم الطبي		المجمعات الطبية		المرافق الصحية		المختبرات الطبية	
		مراكز الأشعة		مرافق التخصصية		خدمات مساندة	
بيانات الموقع		القطع أرقام (٥٧+٥٩+٦١+٦٣+٦٥)		رقم المخطط		(٩٩٩٨)	
		اسم الحي		الأنوار		اسم البلدية	
مساحة الموقع		(٢٩,٤٧٩ م ^٢) (تسعة وستون ألفاً وأربعمائة وتسعة وسبعون متراً مربعاً)				محافظة البيضاء	
نوع الموقع		أرض فضاء		نسبة البناء		نوع البناء	
				(٤٠٪) من المساحة		خرساني	
حدود الموقع		شمالاً		شرقاً		شارع ١٧ عرض ٣٠ بطول	
		جنوباً		غرباً		القطعة ٦٧ - ٦٩ بطول ١٦٢ م	
عدد الأدوار		لا يسمح أن يزيد ارتفاع البناء عن خمسة عشرة طابق (١٥ طابق) بما في ذلك الطابق الأرضي أو (٦٥,٥ م) أخذاً بأقل الارتفاعين.					
الاحداثيات		٢٦.٣٥٧٨٥٨		٥٠.٠١٦٣٤٦			

المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠)

<https://maps.app.goo.gl/1FwLqLgVHnQLkbXm6>



- تعليمات هامة للمستثمر (مقدم العطاء):
- 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 يقدم دراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية والصحية، والاشتراطات الخاصة بإقامة المدينة الطبية ومجمع العيادات الصحية.
- على المستثمر التنسيق مع وزارة الصحة بحكم الاختصاص، والحصول على كافة التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- على المستثمر الالتزام بتوزيع الموقع العام والأنشطة، والتقييد بالحد الأدنى للمساحة الخاصة بكل نشاط حسب الأنظمة واللوائح الخاصة بذلك مع مراعاة نسبة البناء المسموح بها داخل الموقع، ويجب توزيع الأنشطة وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة لجميع الأنشطة وملائمتها مع بعضها البعض.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والمرافق.
- قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة.
- المساحة المذكورة أعلاه تقريبية تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة.
- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات والبدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك، ويجب عليه إيصال جميع الخدمات والمرافق للموقع.



٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

- ١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال أنشطة الرعاية الصحية وإدارة وتشغيل المستشفيات والمدن الطبية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- ٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء:

- ١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته ويستثنى من ذلك 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 والمواصفات إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء إلكترونياً لأسباب فنية، يُقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر بداخله مظروفين مختومين بالشمع الأحمر أحدهما للعرض الفني والآخر للعرض المالي، ويكتب عليهما من الخارج اسم المنافسة ورقمها واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقرو وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.

- أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦).
- تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧).

٤ / ٣ موعد تقديم العطاء وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاء وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف، وبوابة الاستثمارات وتنمية الإيرادات في المدن السعودية (فرص).



٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم (١٩٩٠٩٩) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٥ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٤ / ٥ / 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٦ / ٣ كتابة الأسعار: يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١ / ٦ / ٣ أن يُقدم السعر (النسبة من دخل المشروع) بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الظرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣ تُدون الأسعار (النسبة من دخل المشروع) في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً)، ويعتد بالكتابة في حال اختلافها عن الأرقام.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في النسبة المقدمة يجب أن تعاد كتابتها من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليها والختم.

٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

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



٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات هذه، 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 عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٨ / ٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور سداد قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات.

١٠ / ٣ مستندات العطاء: يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالظرف الفني:

- ١ / ١٠ / ٣ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.
- ٢ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
- ٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص وذلك (لإثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة).
- ٤ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة / المؤسسة.
- ٥ / ١٠ / ٣ صورة شهادة هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٦ / ١٠ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية (يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام).
- ٧ / ١٠ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي (إذا كان مقدم العطاء غير سعودي).
- ٨ / ١٠ / ٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.



- ٩ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين)
- ١٠ / ١٠ / ٣ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة / المؤسسة.
- ١١ / ١٠ / ٣ بيان بالمشاريع المنفذة في أنشطة مماثلة خلال السنوات السابقة (مشروعان على الأقل).
- ١٢ / ١٠ / ٣ سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل، وصورة من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط إدارة المستشفيات والمجمعات الطبية، ويلتزم المستثمر بالحصول على كافة التراخيص والتصاريح اللازمة من وزارة الصحة وكافة الجهات ذات العلاقة.
- ١٣ / ١٠ / ٣ الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.
- ١٤ / ١٠ / ٣ التقرير الفني والبرنامج الزمني المقترح لإدارة وتشغيل وصيانة المشروع.
- ١٥ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١٦ / ١٠ / ٣ كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من مقدم العطاء تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، وإرفاق صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٧ / ١٠ / ٣ نسخة من إعلان المنافسة.
- ١٨ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

- على المستثمر أن يقدم نسخة من نموذج العطاء موضحاً به النسبة المحددة للأمانة من دخل المشروع على أوراقه الرسمية وعلى نموذج العطاء المدرج بكراسة الشروط والمواصفات، وذلك ضمن المستندات المرفوعة من قبله على بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالظرف المالي:

- ١٩ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢٠ / ١٠ / ٣ أصل خطاب الضمان البنكي على أن يكون من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، غير مشروط وغير قابل للإلغاء ويكون قابل للتمديد بقيمة لا تقل عن (٢٥ %) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات، وأن يكون ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه)، ويستبعد العرض المخالف بما ورد أعلاه ولا يحق لمقدم العطاء في تلك الحالة الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (٩٠) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعراً.

١١ / ٣ 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 خلال المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.



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 لعطاءه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح 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 المستثمر وقبل تقديم عطاءه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة به واشتراطات ونظام البناء بالمنطقة، ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك، 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 وملزمًا لجميع المتنافسين، ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك.

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 كتابة ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

لا يحق لمقدم العطاء سحب عطاءه بعد تقديمه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤ / ٥ تعديل العطاء:

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

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، 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 ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.



٦ - الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١ / ٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ يتم استلام العطاءات المقدمة للمنافسة من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحددين لها ويتم استكمال باقي الإجراءات النظامية.
- ٢ / ١ / ٦ تحال العروض الفنية إلى لجنة تحليل العروض الفنية لتحليلها وتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ورفع التوصية بمقدمي العطاءات المجتازين فنياً.
- ٣ / ١ / ٦ بعد اعتماد تأهيل المستثمرين فنياً تقوم الأمانة ممثلة في وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بإرسال خطاب للمتنافسين المجتازين فنياً عن طريق البريد المسجل وتحديد الزمان والمكان لفتح المظاريف المالية ومخاطبة المتنافسين غير المجتازين فنياً لتسلموا المظاريف المالية الخاصة بهم.
- ٤ / ١ / ٦ يتم فتح المظاريف المالية للمتنافسين المجتازين فنياً فقط من قبل لجنة فتح المظاريف في الزمان والمكان المحدد لها وإعلان النتائج.
- ٥ / ١ / ٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العروض الفنية أولاً لدراستها وتقييمها وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحدد والوارد أدناه، وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط، ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً فنياً ما لم يحصل على (٧٠٪) من الدرجات على الأقل ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين المجتازين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة (١٥) خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في استثمار الموقع ومصادرة الضمان.
- ٧ / 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 صاحب العطاء الأول الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٨ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٩ / ١ / ٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة.

١٠/١/٦ **يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية**

الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ التوصية بإلغاء

المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.

الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢/٦ تسليم الموقع:

١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد

مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.

٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي

للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ما لم توجد عوائق تمنع تسليم العقار من قبل الأمانة.

٣/٦ نموذج الاستثمار وآلية المفاضلة بين العروض والتقييم:

١/٣/٦ باعتبار هذا المشروع من المشاريع المميزة وفقاً للبنود والآلية المحددة في المادة (١٢) الثانية عشرة

من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ

١٤٤١/٠٦/٢٩هـ والتعليمات التنفيذية الخاصة بها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠١٨٦٥٣٤/١)

وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٨هـ، والتي تكون المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل

المشروع، ويجب ألا تقل نسبة العائد عن الحد الأدنى المضمون للأمانة والمنصوص عليه أدناه

(مع مراعاة الزيادة الدورية).

٢/٣/٦ تكون المفاضلة بين العروض حسب العرض الأعلى في النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع،

على أن يكون الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة مبلغ وقدره (١٠٢٥٧.٥٨٢/٥٠ ريال) (مليون

ومائتان وسبعة وخمسون ألفاً وخمسمائة واثان وثمانون ريالاً سعودياً وخمسون هلة)، غير

شامل ضريبة القيمة المضافة ولا توجد منافسة عليه بين المتقدمين (مع مراعاة الزيادة الدورية)،

وسيتم فتح العروض الفنية للمتقدمين أولاً، ثم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات

اجتازوا مرحلة التقييم الفني، على أن يتم تقييم العروض المقدمة والمفاضلة فيما بينهما بناءً على

معايير التقييم الموضحة أدناه:



٢ / ٣ / ٦ سوف يتم تقييم العروض على ثلاث مراحل وتشمل:

- التقييم العام لمستندات مقدمي العطاءات:
- التقييم الفني:
- المفاضلة بين العروض المالية (النسبة المئوية البلدية من العائد السنوي من دخل المشروع).

المرحلة الأولى: التقييم الفني:

تقوم لجنة تحليل المعايير الفنية بفتح مظروف العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المحددة والوارد أدناه، وذلك لانتقال المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط إلى مرحلة المفاضلة بين العروض المالية، ولا يعتبر مقدم العطاء مؤهلاً ما لم يحصل على ٧٠٪ من الدرجات على الأقل (وهو ما يعادل ١٤٠ درجة)، ثم يتم فتح المظاريف المالية لمقدمي العطاءات المجتازين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

جدول عناصر التقييم لمقدمي العطاءات			
التقييم	الدرجات	العناصر الفرعية (معايير التقييم)	العناصر الرئيسية
	٨	خبرة المستثمر في المشاريع المشابهة (١٥ درجات)	خبرة المستثمر وأهليته وقدرته المالية (٥٠ درجة)
	٧	• عدد المشاريع المماثلة التي نفذها المستثمر. • إجمالي قيمة المشاريع خلال الخمس سنوات الأخيرة.	
	٥	القدرة المالية للمستثمر (٢٠ درجة) في الخمس سنوات الأخيرة	
	٥	• رأس المال لا يقل عن خمسمائة ألف ريال.	
	٥	• نسبة السيولة لا تقل عن خمسة مليون ريال.	
	٥	• نسبة الربحية لا تقل عن ١٥٪ حسب القوائم المالية المدققة	
	٥	• نسبة المديونية لا تزيد عن ٢٠.٥٪ حسب القوائم المالية.	
	١٠	أهلية المستثمر (١٥ درجات)	
	٥	• التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة.	
	٥	• عدم وجود متأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة.	
	٢٠	فهم المستثمر للمشروع ومتطلباته (١٠٠ درجة)	المعايير الفنية (١٠٠ درجة)
	٢٠	• تحليل الموقع (المخطط العام للموقع) (عرض) • مراعاة المتطلبات البيئية (عرض)	



٢٠	• الابداع والابتكار في التصاميم وإيجاد حلول تناسب البيئة	
٢٠	المناخية للمدينة (تحسين المناخ البيئي للمشروع) (عرض)	
٢٠	• الخدمات المقدمة بالمشروع وشبكة المرافق (عرض)	
	• خطة إدارة الأمن والسلامة والطوارئ والدخول والخروج.	
٥	• الجهاز الإداري والفني للمشروع.	خطة المشروع (٢٠ درجة)
٥	• خبرة الشركة المسند إليها إنشاء وتجهيز وتشغيل المشروع.	
٥	• مدى تناسب البرنامج الزمني مع فترة الإنشاء والتشغيل.	
٥	• المكتب الاستشاري الهندسي المشرف على المشروع.	
١٠	• الشركة المسند إليها مهام الصيانة والتشغيل والنظافة.	التشغيل والصيانة (٣٠ درجة)
١٠	• خطة الاحلال والتجديد (عرض).	
١٠	• الجدول الزمني لتنفيذ عناصر المشروع وخطة التشغيل.	

يعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على نسبة (٧٠٪) وهو ما يعادل (١٤٠ درجة من مجموع الدرجات)

ملحوظة: يجب أن يتم تقديم العروض الفنية على ملف (بوربوينت) أو بصيغة (PDF) ونسخة ورقية ونسخة على ذاكرة فلاش ميموري للجنة تحليل العروض الفنية قبل عشرة أيام من فتح المظاريف المالية المعلن عنه في الصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، ولا يعفى تزويد اللجنة من رفع جميع الأوراق على بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) حسب الموضح بالكراسة ويعتبر المستثمر مؤهلاً إذا حصل على (٧٠٪) من الدرجات.

- سيتم فتح المظاريف المالية للعروض التي اجتازت العرض الفني، وتتم المفاضلة بين العروض المالية.
- على المستثمر تقديم نسبة (٪) من دخل المشروع للبلدية مع ضمان الحد الأدنى السنوي المستحق للأمانة.
- الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والبالغ مبلغ وقدره (١.٢٥٧.٥٨٢/٥٠ ريال) (مليون ومائتان وسبعة وخمسون ألفاً وخمسمائة واثان وثمانون ريالاً سعودياً وخمسون هلة)، غير شامل ضريبة القيمة المضافة ولا تتم المنافسة عليه بين المتقدمين.

مثال توضيحي (جميع الأرقام والنسب الواردة أدناه لغرض الإيضاح فقط):

البند	العرض الأول	العرض الثاني
النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل المشروع	٢٠ ٪	١٨ ٪
ترتيب العروض (أفضلية)	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

- قيمة العوائد السنوية من دخل المشروع حسب النسبة المحددة من قبل المستثمر بنموذج العطاء غير معفية من ضريبة القيمة المضافة وسيتم احتسابها وإضافتها حسب اللوائح والتعليمات في هذا الشأن.

٤ / ٣ / ٦ زيادة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع (النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع / الحد الأدنى السنوي المضمون للبلدية) بنسبة (١٠٪) بعد خمس سنوات من مدة العقد (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات.

مثال توضيحي للزيادة الدورية لكل من:		
- النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع.		
- الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة).		
(الأرقام الواردة أدناه لغرض الإيضاح فقط):		
السنوات (من / إلى)	النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع	الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة
من السنة (١ : ٥)	النسبة المحددة في العطاء (لا توجد زيادة)	(١٠٢٥٧.٥٨٢ / ٥٠ ريال) (لا توجد زيادة)
من السنة (٦ : ١٠)	٢٢ %	١.٢٨٣.٦٣٧ / ٧٥ ريال
من السنة (١١ : ١٥)	٢٤.٢٠ %	١.٥٢٢.٠٠١ / ٥٢ ريال
من السنة (١٦ : ٢٠)	٢٦.٦٢ %	١.٦٧٤.٢٠١ / ٦٨ ريال
من السنة (٢١ : ٢٥)	٢٩.٢٨ %	١.٨٤١.٦٢١ / ٨٤ ريال
من السنة (٢٦ : ٣٠)	٣٢.٢١ %	٢.٠٢٥.٧٨٤ / ٠٣ ريال
من السنة (٣١ : ٣٥)	٣٥.٤٣ %	٢.٢٢٨.٣٦٢ / ٤٣ ريال
من السنة (٣٦ : ٤٠)	٣٨.٩٧ %	٢.٤٥١.١٩٨ / ٦٧ ريال
من السنة (٤١ : ٤٥)	٤٢.٨٧ %	٢.٦٩٦.٣١٨ / ٥٤ ريال
من السنة (٤٦ : ٥٠)	٤٧.١٦ %	٢.٩٦٥.٩٥٠ / ٤٠ ريال

٥ / ٣ / ٦ آلية احتساب العوائد السنوية المستحقة للأمانة: يتم احتساب العائد السنوي للأمانة من دخل المشروع كما يلي:

١. في حال كانت النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع أعلى من الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات: يكون المبلغ المستحق هو قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة مضافاً إليه ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات.



٢. في حال كانت النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع أقل من أو تساوي الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات: يكون المبلغ المستحق هو الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات (مع مراعاة الزيادة) يُضاف إليه ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات.
٣. يلتزم المستثمر بتسديد كامل قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات (مع مراعاة الزيادة الدورية) أو قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع - أيهما أعلى - في تواريخها المستحقة وفقاً لهذه الكراسة وملحقاتها.
٤. يقوم المستثمر بسداد مبلغ الحد الأدنى السنوي المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات عند بداية كل سنة تعاقدية (مع مراعاة الزيادة الدورية)، وذلك بحد أقصى (١٠) عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية، وفي حال عدم التزام المستثمر بسداد المبلغ المستحق في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.
٥. يلتزم المستثمر خلال (٩٠) تسعون يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضعاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة للأمانة من دخل المشروع عن العام المالي السابق، وفي حال تجاوزت هذه القيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة في السنة السابقة؛ فيقوم المستثمر بتسديد قيمة الفرق، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من تاريخ انتهاء الربع الأول للعام المالي في كل سنة تعاقدية.
٦. يلتزم المستثمر بتعيين مدقق حسابات خارجي معتمد للمشروع لتدقيق كافة القوائم والعقود والتقارير المالية السنوية خلال كامل مدة المشروع، ويتحمل المستثمر كافة تكاليف ذلك، على أن يتم أخذ موافقة الأمانة قبل تعيين المدقق الخارجي، وللأمانة الحق في تغييره.
٧. يلتزم المستثمر بأن يتيح للأمانة جميع السجلات والدفاتر والمستندات المالية ودفاتر الحسابات والعقود وغيرها من الوثائق ذات الصلة بالمشروع عند الطلب في أي وقت.
٨. يحق للأمانة المتابعة الدورية بعد تشغيل المشروع والاطلاع على كافة المؤشرات المالية من خلال مؤشرات لقياس الأداء.
٩. لا تتعهد الأمانة بأي حال من الأحوال بأي تعهدات مالية متعلقة بالمستثمر مع أي بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، ولا تضمن المستثمر في أي قروض مالية أو تعامل مالي من أي نوع يترتب عليه التزامات مالية أو غير مالية، والأمانة غير مسؤولة أمام الجهات العلاقة بهذا الصدد.
١٠. لا تتحمل الأمانة أي مسؤولية تجاه أي شخص عن أي تكاليف أو مصاريف متعلقة بالمشروع أو بتقديم العطاء أو لأي دراسة أو معاملة مالية سواء اكتملت أو لم تكتمل أو تم العمل بها أو سوف يُعمل بها.



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، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٢ / ٧ أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة.

٢ / ٢ / ٧ أن يحصل على كافة الاعتمادات والتراخيص الصحية والبلدية وأن ينتهي من كافة الأعمال الإنشائية والتجهيزات ومواقف السيارات ومناطق الخدمات المساندة قبل انتهاء فترة التجهيز والانشاء وأن يقوم بتركيب كافة الأجهزة الطبية وتجربتها وتشغيلها التشغيل الابتدائي وأخذ الموافقات من الجهات ذات العلاقة، وأن يطبق معايير الأمن والسلامة والتعاقد مع شركات النظافة العادية والطبية، وتعيين كوادر العمل وتجهيز سكن الكوادر الطبية والفنية والموظفين وذلك قبل أن تنتهي فترة التجهيز والانشاء، وأن الفترة الممنوحة للمستثمر هي المدة القصوى، ويجب أن يتم التشغيل الفعلي للمرفق الصحي قبل انتهاء تلك الفترة، وإذا خالف ذلك يتم اتخاذ الإجراء النظامي تجاه المستثمر.

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

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

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٤ / ٧ أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة.

٢ / ٤ / ٧ 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 بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.



٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب 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:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقا لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
 - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة 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 والتراخيص اللازمة.
- ٤ / 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 بالتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بالجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر



يعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور

المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٥/٦/٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الانشاء بإشعار الأمانة ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة،

وعمل محضر يفيد أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

والمخططات المعتمدة من الأمانة.

٧ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يُقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف

على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي من خلال المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ

المشروع ومطابقتها للمواصفات.

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مدينة طبية ومجمع

عيادات متخصصة) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع

المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول

المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط،

شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (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 التنازل له

نفس شروط المستثمر الأصلي، ويسمح للمستثمر في حال رغبته بأن يقوم بالتأجير على الغير لإدارة

وتشغيل نشاط من أنشطة المشروع أن يقوم بإبرام عقود إيجار مع كل مستأجر من الباطن على حدى

وتزويد الأمانة بنسخة من تلك العقود، على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الأمانة عن مخالفة

نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبrome من قبل المستثمر مع المستأجرين من الباطن

بانهاء العقد الأصلي بين المستثمر مع الأمانة.

١٠ / ٧ موعد سداد العائد السنوي:

١ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بسداد مبلغ الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة المنصوص عليه في كراسة

الشروط والمواصفات عند بداية كل سنة تعاقدية (مع مراعاة الزيادة الدورية)، وذلك ويحد



أقصى عشرة أيام من بداية السنة التعاقدية، وفي حالة عدم التزام المستثمر بسداد مبلغ الحد الأدنى المضمون للأمانة في السنة التعاقدية الأولى يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر.

٢ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر خلال (٩٠) تسعون يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضعاً بها قيمة النسبة المئوية المستحقة للأمانة من دخل المشروع عن العام المالي السابق، وفي حال تجاوزت هذه القيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة في السنة السابقة؛ فيقوم المستثمر بتسديد قيمة الفرق، وذلك بحد أقصى عشرة أيام من تاريخ انتهاء الربع الأول للعام المالي في كل سنة تعاقدية.

٣ / ١٠ / ٧ يلتزم المستثمر بالزيادة الدورية لكل من (النسبة المئوية للأمانة المستحق للأمانة من دخل المشروع / الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة) بنسبة (١٠٪) بعد خمس سنوات من ابتداء العقد (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات.

١١ / ٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي العائد السنوي من دخل المشروع، ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقررره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد العائد السنوي المضمون للبلدية، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد العائد السنوي حسب بنود العقد بالإضافة إلى أي عقوبات أخرى ينص عليها في أي من الأنظمة والتعليمات المتعلقة بهذا الشأن.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة إلغاء أو فسخ العقد وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض، وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر إذا كان يستحق التعويض بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة.

١٣ / ٧ متطلبات الأمن والسلامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٣ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة.



- ٢ / ١٣ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣ / ١٣ / ٧ يكون المستثمر مسئولاً 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 مسئولية عن ذلك.
- ٤ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٥ / ١٣ / 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 المشروع وتجهيزاته.
- ٦ / ١٣ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٧ / ١٣ / 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 / ١٣ / ٧ نظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

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

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع البلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات الموقع ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإلا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة بعد تقدير الأجرة من قبل لجنة الاستثمار، وتعتبر هذه الفترة مستغلة بقيمة إيجارية جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

١٥ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٥ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٣ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على 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.
 - لائحة الجزاءات عن المخالفات 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 عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٣٩٣١١٩/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - نظام المؤسسات الصحية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٠/م) وتاريخ ١٤٢٣/١١/٠٣هـ، ولأئحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٠٠٩٢ - ٤٣ - ١٠١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٣هـ.
 - دليل العمل بأقسام شؤون الوفيات بالمستشفيات ومراكز الطب الشرعي الصادر من وزارة الصحة عام ١٤٣٨هـ - ٢٠١٧م.
 - نظام الضمان الصحي التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٠/م) وتاريخ ١٤٢٠/٠٥/٠١هـ، ولأئحته التنفيذية ووثيقة الضمان الصحي التعاوني الصادرين بقرار وزير الصحة رقم (٢٢/٣٦٠/ص) وتاريخ ١٤٢٣/٠٣/٢٧هـ.
 - اللوائح الصحية الدولية (٢٠٠٥) الطبعة الثانية الصادرة عن منظمة الصحة العالمية.
 - اللائحة التنفيذية لنظام مزاولة المهن الصحية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٩/م) وتاريخ ١٤٢٦/١١/٠٤هـ ولأئحته التنفيذية.
 - لائحة شروط السلامة والحماية من الحريق في الصيدليات ومستودعات الأدوية الصادرة بقرار سمو وزير الداخلية رئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/٢/و/١٩/د) وتاريخ ١٤٢٢/١٠/٢٢هـ.
 - نظام المختبرات الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ١٤٢٣/٠٢/٠٨هـ.
 - الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في الإسكان الجماعي للأفراد الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٢٥٥٨٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/٢٥هـ، والقرار الوزاري (٤٢٠٠٧٤٣٤٤٥) وتاريخ ١٤٤٢/١٠/١٩هـ.
 - كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، ووزارة الصحة، وكافة الجهات ذات العلاقة المتعلقة بالمشروع.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- 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 (٥٠ سنة) (خمسون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢ / ٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية **تمثل ما نسبته (١٠٪)** من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعلياً - في هذه الحالة - سداد قيمة الحد الأدنى المضمون للأمانة عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو (مدينة طبية وعيادات متخصصة)، مع التقيد بتطبيق كافة الاشتراطات الصادرة عن وزارة الصحة والحصول على الموافقات والتراخيص اللازمة، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط ومكوناته حسب الموضح أدناه:

• مكونات المشروع:

- مستشفى أهلي.
- عيادات طبية متخصصة.
- مركز العلاج الطبيعي.
- مركز أشعة.
- كلية صحية.
- سكن للكوادر الطبية والعاملين بالمدينة الطبية.
- خدمات مساندة (بقالة - مطعم - مكائن بيع ذاتي - صراف آلي..... إلخ).
- على المستثمر التقيد بكافة الاشتراطات البلدية والصحية المتعلقة بمكونات المشروع.
- يجب الالتزام فيما يتعلق بمتطلبات المكونات والتوزيع الداخلي بمتطلبات الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة)، والالتزام في تصميم الواجهات بتطبيق الكود العمراني في المنطقة الواقع بها النشاط



- يمكن إقامة سكن الأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود مباني الرعاية الطبية مع مراعاة الخصوصية ونسب واشتراطات البناء بالمنطقة، وتوفير الخدمات المناسبة، كما يراعى الفصل التام بين سكن التمريض والأطباء وبين مباني المستشفى.
- عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها
- ضرورة زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمستشفى بنسبة لا تقل عن ٥٠٪ من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبليط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي/ أو أكثر م (٢٩) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.
- توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي العام (SBC-201) كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.
- الالتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.
- توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن ٠.٨٥ م، ولا يزيد عن ٠.٩٥ م أو حسب اشتراطات وزارة الصحة.

٤ / ٨ اشتراطات مباني المدينة الطبية:

يجب أن تتوفر في مبنى المؤسسة الصحية (المدينة الطبية) المعايير والشروط التالية:

- ١ / ٤ / ٨ الالتزام بالمواصفات الفنية والهندسية وفق كود البناء السعودي.
 - ٢ / ٤ / ٨ يجب أن تُعتمد جميع الرسومات الفنية والهندسية بمباني المستشفيات من قبل الوزارة.
 - ٣ / ٤ / ٨ أن يحتوي المبنى على مداخل ومخارج مخصصة لذوي الإعاقة لتسهيل حركتهم داخل المبنى.
 - ٤ / ٤ / ٨ يجب أن تتوفر بالعيادة المرافق والأثاث والتجهيزات اللازمة وفقاً للقوائم التي تحددها الوزارة.
 - ٥ / ٤ / ٨ استيفاء الأجهزة الطبية وفقاً لمواصفات الهيئة العامة للغذاء والدواء.
 - ٦ / ٤ / ٨ يجب على الإداريين الممارسين الصحيين العاملين بالمؤسسة الصحية ارتداء بطاقات العامل بطريقة واضحة تبين الاسم والتخصص أثناء فترة الدوام، كما تلتزم المؤسسة الصحية بوضع قائمة بأسماء الأطباء العاملين فيها.
 - ٧ / ٤ / ٨ وضع لوحات إرشادية داخل المدينة الطبية توضح حقوق وواجبات المرضى وأماكن العيادات والأقسام وغيرها من المرافق داخل المدينة الطبية، ووضع لوحة تحمل الرقم (٩٣٧) الخاص بالمستشفى.
- الملاحظات والشكاوى من المراجعين، وأي متطلبات أخرى للوزارة.



٨ / ٤ / ٨ يجب أن يوضع ترخيص المؤسسة الصحية في مكان بارز، مع وضع لوحة عند المدخل يوضح اسم المدينة وتخصصها الطبي طبقاً للترخيص الممنوح لها ومواعيد عملها.

٥ / ٨ أقسام وخدمات المدينة الطبية (المستشفى):

يجب أن يتم تجهيز المبنى (المدينة الطبية / المستشفى) بالأقسام التالية:

- ١ / ٥ / ٨ العيادات الخارجية.
- ٢ / ٥ / ٨ أجنحة التنويم: يجب توفير غرفة عزل سالبة الضغط للأمراض المنقولة عن طريق الهواء مطابقة لمواصفات وزارة الصحة ومزودة بدورة مياه منفصلة بمعدل غرفة لكل (٢٥ سرير) تنويم ويحد أدنى غرفة واحدة بقسم التنويم.
- ٣ / ٥ / ٨ قسم الطوارئ: يجب توفير طبيب نائب في قسم الطوارئ أو في أحد تخصصات المستشفى الرئيسية وممرضتين لكل عشرة أسرة في قسم الطوارئ على مدار الساعة مع الالتزام بالضوابط التالية:
 - غرفة عزل مكتملة التجهيزات.
 - تأمين سيارة اسعاف حديثة الطراز وألا يقل طرازها عن خمس سنوات سابقة لتاريخ التقدم للحصول على الترخيص النهائي أو ١٠ سنوات للتجديد.
 - وجود سياسات لنقل المرضى.
 - ألا يقل عدد أسرة الطوارئ عن (١٠ %) سرير طوارئ من أعداد الأسرة الإجمالي ولا تُحتسب من أسرة المستشفى.

٤ / ٥ / ٨ قسم المختبر.

٥ / ٥ / ٨ قسم الأشعة.

٦ / ٥ / ٨ جناح العمليات مع وجود سياسات وإجراءات العمل في القسم.

٧ / ٥ / ٨ قسم العناية المركزة: ويلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب أن يوفر المستشفى (المدينة الطبية) أسرة العناية المركزة يتلاءم مع حجم ونشاط المدينة الطبية (المستشفى) بمعدل سرير عناية مركزة واحد لكل غرفة عمليات، أو بنسبة ١٠ ٪ من السعة السريرية للمستشفى ويؤخذ بأيهما يحقق العدد الأعلى من أسرة العناية المركزة.
- توفير غرفة عزل سالبة الضغط واحدة على الأقل لكل ستة أسرة عناية مركزة مطابقة لمواصفات الوزارة.

- يتم تجهيز قسم العناية المركزة بالأثاث والتجهيزات اللازمة (أجهزة تنفس صناعي - جهاز تنبيل في القصبة الهوائية - عربة تدخل سريع مجهزة بصاعق لتشغيل القلب - أدوية الطوارئ والمعدات).



– جهاز قياس أكسجين الدم ونبضات القلب ومؤشرات الحيوية – أجهزة ومضخات لنقل الدم –
جهاز تحليل وقياس غازات الدم.

يشترط في المستشفيات التي يتوفر فيها أجنحة توليد ما يلي: ٨/٥/٨

- أن تشتمل على غرفتين على الأقل مجهزة للولادة الطبيعية ذات خصوصية مع توفير قابلات للمرحلة النشطة (الطور الفعال) من الولادة، وغرفة عمليات مجهزة للعمليات القيصرية، وغرفة خاصة بالأطفال حديثي الولادة، وغرفة خاصة للأطفال ناقصي النمو بما لا يقل عن ٢٠٪ من إجمالي أسرة قسم الولادة، وأن يتم السماح لجميع الأمهات بمرافق خلال الولادة مع توفير الدعم المعنوي والبدني المستمر.
- الالتزام بمعايير الوزارة الخاصة بالعمليات القيصرية، قص العجان، ومعدلات الولادة المهبلية بعد الولادة القيصرية.
- توفير عيادة لدعم الرضاعة الطبيعية يعمل بها ممارسة صحية حاصلة على تدريب مخصص في مشورة الرضاعة الطبيعية تقوم بدعم الأم الحامل أو المرضع في الرضاعة الطبيعية مع الالتزام بنظام تداول حليب الأم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٢٥هـ.
- الالتزام بما ورد بالمادة التاسعة من نظام الوقاية من متلازمة العوز المناعي المكتسب (الإيدز) وحقوق المصابين وواجباتهم الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤١) وتاريخ ١٦/٠٤/١٤٣٩هـ.
- الالتزام بإجراء الفحص الاستكشافي للإصابة بفيروس الكبد (ج) لجميع الحالات التي يتم تنويمها من أجل الولادة وذلك لتطبيق البرنامج الوطني لإزالة الفيروس الكبدي (ج)، على أن يتم إحالة جميع الحالات التي تظهر أنها إيجابية لوزارة الصحة حتى تقوم الوزارة بتسجيل المريضة للبدء في العلاج.

الخدمات المساندة في المستشفيات. ٩/٥/٨

الخدمات الإدارية في المستشفيات على النحو التالي: ١٠/٥/٨

- قسم الإدارة ويتوفر فيه مكاتب لمدير المستشفى ومساعديه وملتوظفي الإدارة والمحاسبة.
- مكتب الاستقبال والمواعيد.
- قسم السجلات الطبية.
- قسم تسجيل المواليد والوفيات إلكترونياً ضمن الأنظمة التي تنظمها الوزارة.
- يجب أن يحتفظ المستشفى بملفات المرضى لمدة عشر سنوات متضمنة آخر زيارة للمريض وعند الحاجة اتلافها بعد مضي هذه المدة يُحتفظ بملخص الحالة المرضية لمدة مماثلة للرجوع إليه عند الحاجة.



- توفير دفاتر وصفات طبية ورقية أو الكترونية قابلة للطباعة عند طلبها من المريض أو لجان التفيتش.

قسم التغذية: ويجب أن يتوفر فيه ما يلي: ١١/٥/٨

- توفير نظام للتغذية يتماشى مع الأنظمة واللوائح الصادرة عن الوزارة في مجال التغذية.

- توفير أخصائي تغذية علاجية.

- يجب أن تتوفر في المطبخ كافة الشروط الصحية والفنية لإعداد الطعام وحفظه وتقديمه للمرضى وفقاً لمعايير نظام تحليل المخاطر ونقاط التحكم الحرجة (HACCP)، ويجوز للمستشفى التعاقد مع شركة متخصصة في مجال التغذية.

المغسلة: يجب أن يتوفر في المستشفى قسم خاص مزود بكافة الأجهزة والآلات التي تؤمن تنظيف وغسيل وكي الملابس والأغطية أو تأمين هذه الخدمات من خارج المستشفى بالتعاقد مع شركة متخصصة طبقاً للمعايير الفنية والصحية. ١٢/٥/٨

قسم التعقيم: يجب أن يوفر في المستشفى قسم خاص مزود بكافة الأجهزة التي تؤمن عملية التعقيم بطريقة آمنة طبقاً للأصول الفنية والصحية ويجوز التعاقد مع شركة متخصصة. ١٣/٥/٨

ثلاجة الموتى: يجب أن يكون بالمستشفى ثلاجة لحفظ الجثث وفقاً للطرق الطبية المتعارف عليها وبما لا يقل عن عين واحدة لكل (٢٥) سرير. ١٤/٥/٨

الصيدلية الداخلية: على أن يتولى إدارتها صيدلي مرخص له بمزاولة المهنة مع مراعاة ما ورد في أحكام نظام المنشآت والمستحضرات الصيدلانية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣١) وتاريخ ١٤٢٥/٠٦/٠١هـ ولائحته التنفيذية، ويلزم تعيين صيدلي سعودي أو فني سعودي يكون مسؤولاً عن عهدة المواد المخدرة والمؤثرات العقلية، ويكون رئيس التمريض أو من ينيبه في القسم الداخلي بالمستشفى مسؤولاً عن عهدة المواد المخدرة والمؤثرات العقلية، على أن يُخصص مكان آمن محكم الإغلاق لحفظ المواد المخدرة والمؤثرات العقلية وفقاً لنظام مكافحة المخدرات والمؤثرات العقلية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٩) وتاريخ ١٤٢٦/٠٧/٠٨هـ. ١٥/٥/٨

النظافة: يجب توفير مستوى جيد من النظافة في كل قسم من أقسام المستشفى على أن يُخصص في أقسام العمليات والتوليد والعناية المركزة خدمات تنظيف مستقلة، ويجوز للمستشفى التعاقد مع شركة متخصصة في مجال النظافة. ١٦/٥/٨

- يلتزم المستشفى بتطبيق المتطلبات الأساسية للسلامة (ESR) التي ذكرت في معايير المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (سباهي).



- يجب أن يكون لدى العاملين في المطبخ والمغسلة والنظافة والتعقيم شهادات صحية تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
- تؤمن المستشفيات التي ليس بها بنك دم وحدات الدم ومكوناته من القطاعات الصحية الأخرى بالمجان، ويجب تجهيز قسم مستقل داخل المختبر لإجراء فحص فصيلة الدم واختبارات التوافق وتخزين وحدات الدم ومكوناته ويتوفر فيه (ثلاجة بنك دم - مبرد عميق التبريد للبلازما - وحضانة صفائح)، ويلتزم المستشفى بإجراء الفحوصات أعلاه والإشراف الطبي على نقل الدم وفقاً لتسعيير الخدمات المعتمدة من الوزارة.
- يجب التعاقد مع شركة مرخصة للحراسات الأمنية على مدار الساعة أو توفير أفراد حراسة بعدد كافٍ في المستشفى (المدينة الطبية).

٦ / ٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٦ / ٨ توفير وتأمين مواقف سيارات عدد (٣) مواقف لكل عيادة.
- ٢ / ٦ / ٨ توفير مواقف سيارات عدد (٢٠٥) موقف / سرير بالمستشفى.
- ٣ / ٦ / ٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المستشفى أو المجمع الطبي، 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 الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- ٤ / ٦ / ٨ تقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد لدى وزارة البلديات والإسكان وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة، الوصولية لموقع المستشفى.
- ٥ / ٦ / ٨ تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات.

٧ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- ١ / ٧ / ٨ يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية وبالتعميم رقم (٧/١٤٠٢ هـ) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويجب أن يتم توفير مواقع لهم حسب النسب المعتمدة لذلك.



٢/٧/٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامها طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٣/٧/٨ توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب طبقاً لكود البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.

٤/٧/٨ 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).

٨ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

١/٨/٨ 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).

٢/٨/٨ 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 / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٧/٩ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

٢/٧/٩ يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.



- ٣/٧/٩ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المستشفى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٤/٧/٩ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع الإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وفحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- ٥/٧/٩ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- ٦/٧/٩ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٧/٧/٩ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ٨/٧/٩ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية والتأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.
- ٩/٧/٩ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- ١٠/٧/٩ 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.
- ١١/٧/٩ تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المدينة طوال فترات الدوام.
- ١٢/٧/٩ 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.



١٠ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٨ / ٩ جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
- ٢ / ٨ / ٩ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٥٦٦١٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات، وتركيب بوابات دخول هيدروليكية، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٣ / ٨ / ٩ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧هـ.
- ٤ / ٨ / ٩ تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- ٥ / ٨ / ٩ أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- ٦ / ٨ / ٩ تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- ٧ / ٨ / ٩ أن يكون هناك عدد كاف من الحراسات الأمنية المدنية.
- ٨ / ٨ / ٩ تركيب كاميرات داخل المدينة الطبية بها خاصية التسجيل الرقمية.
- ٩ / ٨ / ٩ تركيب أجهزة كاشف المعادن في بوابات الدخول.
- ١٠ / ٨ / ٩ توفير غرف تحكم داخل المدينة الطبية.

١١ / ٨ اللوحات الاعلانية والتعريفية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٩ / ٨ اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية، واشتراطات اللوحات الدعائية والاعلانية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٥٤٤٦٧/١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٧/٢٨هـ.
- ٢ / ٩ / ٨ يلتزم المستثمر باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات المستشفى حسب ما ورد في الفصل (1009 - 9,10,11) من كود البناء السعودي العام، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (103) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

١٢ / ٨ الدراسات المطلوبة من المستثمر:

- يلتزم المستثمر بتقديم دراسة بيئية - مرورية ودراسة للطاقة الاستيعابية للخدمات ومواقف السيارات تربة وفقاً لارتفاع المشروع وذلك من مكتب هندسي معتمد لدى وزارة البلديات والإسكان وذلك لتجديد



مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة، الوصولية لموقع المدينة الطبية.

١٣ / ٨ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني ولأئحة السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/١/و/١٥/د ف) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٠٨هـ وما صدر بعدها وما يُستجد عليها من تعديلات.

١٤ / ٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في 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 ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات وتحديثات خلال كامل مدة العقد، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، وتطبق على المستثمر الجزاءات والغرامات عن المخالفات الصحية في حال حدوثها وذلك من خلال الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة).

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 فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط ومواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الأدلة المرجعية والأكواد
١	الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان (www.momrah.gov.sa).
٢	نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية (وزارة البلديات والإسكان).
٣	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (www.saso.gov.sa).
٤	المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي (www.ncec.gov.sa).
٥	الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت (www.momrah.gov.sa).
6	وزارة الصحة (www.moh.gov.sa).
٧	المديرية العامة للدفاع المدني (نماذج الكشف على اشغالات المباني وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801).
8	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:
	كود البناء السعودي العام
	مجموعة الأكواد الإنشائية
	الكود السعودي الكهربائي
	الكود السعودي الميكانيكي
	الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية
	الكود السعودي الصحي
	الكود السعودي للحماية من الحرائق



٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المناقشة فيما يخص الخدمات والمباني المساندة للمشروع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل الأمانة.

٣ / ٩ متطلبات وزارة الصحة: يلتزم المستثمر بما يلي:

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

٢ / ٣ / ٩ الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستشفيات الأهلية الصادرة عن وزارة الصحة.

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

٤ / ٣ / ٩ يمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على التراخيص اللازمة.

٥ / ٣ / ٩ يمنع مخالفة النشاط الذي صدر من أجله الترخيص.

٤ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

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 إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة.

١ / ٣ / ٩ تقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.



- رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية: ٢/٣/٩
- دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
- استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
- تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني: ٢/٣/٩
- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨ هـ والتعميم الإلحافي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحدد أدني: ٤/٣/٩
- التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات- قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.



المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٥ / ٩ المتطلبات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٥ / ٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.

٢ / ٥ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.

٣ / ٥ / ٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.

٤ / ٥ / ٩ لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل مباني الرعاية الطبية.

٥ / ٥ / ٩ اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٦ / ٥ / ٩ مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.

٧ / ٥ / ٩ توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالمستشفى.

٨ / ٥ / ٩ توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات، وتحديد مواقع (حاويات النظافة)

٩ / ٥ / ٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوٍ خالٍ من التشقق والحفر، من مواد غير منفذة للماء، وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتأثر بالمنظفات الصناعية.

١٠ / ٥ / ٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة بغطاء شبكي ومحكمة الغلق.

١١ / ٥ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في تشطيب الأرضيات بالعيادات والممرات مانعة للانزلاق وحسب اشتراطات وزارة الصحة، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

١٢ / ٥ / ٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوضاء الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (م/١٦٥) وتاريخ ١٩/١١/١٤٤١ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.

١٣ / ٥ / ٩ توفير مسجد يتناسب مع حجم المستشفى ويخصص قسم منفصل للنساء مع توفير أماكن وخصوصية ودورات مياه مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.



١٤/٥/٩ توفير دورات المياه لجميع مرافق المستشفى طبقاً للمعدلات الواردة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، ووفق الجدول التالي:

مرحاض	حوض غسيل أيدي	دش / حوض استحمام
□ ١ / غرفة إقامة مريض. □ ٢٥ / ١ موظفاً وإدارياً. □ ٧٥ / ١ زائراً.	□ ١ / غرفة إقامة مريض. □ ٣٥ / ١ موظفاً وإدارياً. □ ١٠٠ / ١ زائراً.	□ ١٥ / ١ مريض.
يسمح بمعدل حمام واحد مشترك لكل غرفتين متجاورتين إذا كانت الغرفتان متصلتين مباشرة بالحمام ويتم عمل الاحتياطات اللازمة للحفاظ على خصوصية المستخدم. 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 الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (١١) من كود البناء السعودي (SBC-201).		

١٥/٥/٩ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.

١٦/٥/٩ أن تكون مصاعد تحميل البضائع بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المرضى.

١٧/٥/٩ فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن المداخل المخصصة للمرضى.

١٨/٥/٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.

١٩/٥/٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٢٠/٥/٩ يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن (٢٪) في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٦/٩ المتطلبات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٦/٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي مجموعة الأكواد الإنشائية (SBC-301-306) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة جميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنشائية وإرفاق التقارير المعتمدة.

٢/٦/٩ مراعاة أثر تحرك مجموعة من المستخدمين على الأسقف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowd synchronized movement).



- ٣/٦/٩ التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية في حال وجودها.
- ٤/٦/٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب كود البناء السعودي للأحمال والقوى (SBC301)، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.
- ٥/٦/٩ مراعاة المتطلبات للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتمديدات الصحية داخل العناصر الإنشائية.
- ٦/٦/٩ يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٧/٦/٩ يجب عزل الأسطح المعدنية وأسياخ التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدمة مثل أجهزة الرنين المغناطيسي.
- ٨/٦/٩ يجب مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- ٩/٦/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- ١٠/٦/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ١١/٦/٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ١٢/٦/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٠٢/٢٦هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- ١٣/٦/٩ أن تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.
- ١٤/٦/٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتاالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- ١٥/٦/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ١٦/٦/٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.

- ١٧/٦/٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
- ١٨/٦/٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- ١٩/٦/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٧/٩ المتطلبات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-401) فيما يخص المتطلبات الخاصة بمباني الرعاية الطبية، والعيادات الصحية داخل المراكز الأهلية.
- ٢/٧/٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي (SBC-201)، والكود السعودي الكهربائي (SBC-401)، وكود الحماية من الحريق (SBC-801)، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية المعتمدة.
- ٣/٧/٩ يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ٤/٧/٩ يجب إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- ٥/٧/٩ يجب الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي (الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) الفصول رقم (9 & UM-SECTION9).
- ٦/٧/٩ يجب توفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الصحية المستقلة لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات وخزانات الوقود



(حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخفضات الصوت (Sound Attenuators) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المطلوبة طبقاً لمتطلبات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.

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

٨ / ٩ المتطلبات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:

يجب أن يكون تصميم وتنفيذ الأرصيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها وأن تكون من الخرسانات المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.

يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

يجب تطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) وبالخصوص رقم (28).

يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.

يجب أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).

٩ / ٩ متطلبات التبريد والتهوية والتكييف: يلتزم المستثمر بما يلي:

يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) والذي يشمل على التهوية (فصل 4 جدول رقم 403.3.1.1) والفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة



٢ / ٩ / ٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (24) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).

٣ / ٩ / ٩ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

١٠ / ٩ متطلبات الصحة العامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٠ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC-701) وما ورد بالفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) بما فيه الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1) والبند رقم (607) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (802) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

٢ / ١٠ / ٩ توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.

٣ / ١٠ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالاخص الفصل رقم (422) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (608.3.1) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصول رقم (609 و 713) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصول رقم (5306) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (6306) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

٤ / ١٠ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الطبية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-702).

١١ / ٩ متطلبات الصيانة:

يلتزم المستثمر بإجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيات والمعدات من كهرباء وتركيبات وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة / البلدية الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

١٢ / ٩ متطلبات ترشيد الطاقة:

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

١ / ١٢ / ٩ متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من المتطلبات.



٢ / ١٢ / ٩ متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، ومتطلبات التحكم بوحدة التكييف وغيرها من المتطلبات.

٣ / ١٢ / ٩ متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من المتطلبات.

٤ / ١٢ / ٩ متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبنى وغيرها من المتطلبات

٥ / ١٢ / ٩ متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.

٦ / ١٢ / ٩ متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: (المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد).

١٣ / ٩ متطلبات إمكانية الوصول:

يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.

١٤ / ٩ متطلبات الوقاية والحماية من الحرائق:

يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801) التالية:

١ / ١٤ / ٩ متطلبات الكشف الخارجي: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. أن تتوفر مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافقها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، ويجب أن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (9) من كود الحريق (105.4.2.1).

٢. لمسؤول كود الحريق الصلاحية بطلب وثائق التشييد ومخططات مكافحة الحريق (901.2).

٣. أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة (907.1.1).

٤. تحديد عنوان معتمد للمباني الجديدة والقائمة، بحيث يكون العنوان مقروء ومتاح في كل مكان مرئي من الشارع.

٥. أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من أي عوائق.



٦. أن يكون الكلادينج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل و مواد تكسية المباني) والمواصفات القياسية (م ق س 2019/2752) ألواح الألومنيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.

٢ / ١٤ / ٩ متطلبات سبل الهروب: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. أن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.
٢. ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ لا يقل عن (80 سم).
٣. تحديد عرض الممرات بناءً على عدد الأشخاص، ولكن يجب ألا يقل عن (1.1 متر).
٤. يُسمح بمخرج واحد للطابق الأرضي أو القبو عندما لا يزيد عدد شاغلي كل طابق عن (29) شخص ولا تتجاوز المسافة بين أبعد نقطة في الطابق وباب المخرج عن (23 م).
٥. توفير مخرجين عندما يزيد عدد الأشخاص في مساحة أو موقع معين عن (10) أشخاص.
٦. أن تكون الممرات مقاومة للحريق.
٧. أن تكون أبواب الخروج تفتح باتجاه خروج الأشخاص إذا كان عدد الأشخاص (50) أو أكثر.
٨. أن تكون أبواب الخروج قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
٩. أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
١٠. أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.

١١. أن تكون لوحة الطاقة الاستيعابية معلقة.

١٢. أن يكون هناك لوحات لسلالم الدرج.

٢ / ١٤ / ٩ متطلبات التخطيط للطوارئ: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
٢. تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
٣. أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي بمشاركة الموظفين فقط.

٤ / ١٤ / ٩ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. أن تكون طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى عن (23 م).



٢. أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
٣. تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
٤. صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
٥. أن تكون أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أوتوماتيكية.
٦. أن تتم صيانة أنظمة إطفاء شفاطات المطبخ بشكل دوري.
٧. توفير خاصية إيقاف أمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء.
٨. توفير نظام رش آلي.
٩. أن تُزود المباني القائمة متعددة الطوابق والمأهولة بأنابيب رأسية عندما يزيد ارتفاعها عن (10 م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء أو يزيد فيها العمق عن (10 م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء.
١٠. أن تكون أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
١١. أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
١٢. أن تحتوي الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
١٣. أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.
١٤. أن تكون أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.

٥ / ١٤ / ٩ متطلبات التخزين والنظافة العامة: يلتزم المستمر بما يلي:

١. أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق (وتوفير حاويات محكمة الإغلاق).
٢. أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
٣. أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
٤. يُحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات.
٥. يحظر تخزين المواد في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
٦. أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات الحريق باستثناء المناطق المحمية بمرشات حريق معتمدة.



٧. عدم التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (3 م) من المبنى المجاور ويُسمح بتقليل المسافة إلى (900) ملم (90 سم) عندما يكون ارتفاع رصات التخزين أقل من (1.8 م)، كما أن لمسؤول الحريق الصلاحية في تقليل هذه المسافة عندما لا يرى خطراً على الممتلكات المجاورة.

٨. أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.

٩. أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.

١٠. أن تكون شفاطات ومراوح ودكتات الطبخ نظيفة.

٦ / ١٤ / ٩ متطلبات السلامة الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

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

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

٣. عدم استخدام التمديدات كبديل عن الأسلاك الدائمة.

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

٥. المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.

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

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

٨. استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.

٩. أن يكون سُمْك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.

١٠. أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.

١١. يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (90) يوماً على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة.



١٢. أن تكون علب توزيع التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
١٣. أن تكون طريقة ربط الأسلاك الكهربائية المؤقتة في المبنى متعددة.
١٤. تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".

١٥. أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.

٧ / ١٤ / ٩ متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
٢. استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
٣. أن تكون سلة المهملات وأغطيتها من مواد غير قابلة للاحتراق.

٨ / ١٤ / ٩ متطلبات المواد الخطرة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. يجب فصل المواد المخزنة الغير متوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن (2) كجم أو (2) لتر بإحدى الطرق التالية:
 - لا تقل مسافة الفصل بينهما عن (6) م.
 - تركيب حاجز مقاوم للحريق لا يقل ارتفاعه عن (45) سم بين هذه الحاويات.
 - وضع المواد السائلة والصلبة في خزانات مخصصة للمواد الخطرة.
 - وضع الغازات المضغوطة في الخزانات المخصصة لها والحرص على عدم تخزين المواد الغير متوافقة داخل هذه الخزانات.
٢. يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
٣. يجب أن يكون تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن (38) لتر في خزانات مخصصة.

١٦. يجب تخزين أسطوانات الغاز البترولي المسال (LPG) خارج المبنى سواءً الأسطوانات المعبأة التي تنتظر استخدامها أو الأسطوانات الفارغة التي تتطلب استبدالها وإعادة تعبئتها وذلك وفق الأبعاد والكميات الموضحة في الجدول.

٤. يُمنع استخدام أسطوانات وخزانات غاز البترول المسال في الأقبية أو الحفر أو الأماكن المماثلة التي يمكن أن يتجمع فيها الغاز لأنه أثقل من الهواء.

٥. عدم تخزين أو استخدام أسطوانات الغازات المضغوطة القابلة للاشتعال لأغراض التخييل أو تشغيل الأجهزة والمعدات داخل المبنى باستثناء: أسطوانات الغازات المضغوطة الغير مسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (7.08 م³) وأسطوانات الغازات المضغوطة المسالة القابلة للاشتعال التي لا تزيد سعتها عن (18) كجم عند درجة الحرارة والضغط العادية.



٦. يُسمح باستخدام أسطوانات غاز البترول المسال (LPG) المحمولة مؤقتاً في المعارض العامة ولأغراض عمل تجربة أو شرح عملية معينة بحيث لا تتجاوز السعة المائية لهذه الأسطوانات (5) كجم، وفي حال وجود أكثر من أسطوانة في نفس الغرفة فيجب الفصل بينها بمسافة لا تقل عن (6) م.
٧. عدم تخزين أو استخدام الغازات السامة والشديدة السمية ضمن المبنى باستثناء الأسطوانات ذات السعة التي لا تتجاوز (0.566 م³) عند درجة الحرارة والضغط العادية حيث يسمح بوضعها في خزانات مخصصة للغازات.
٨. يُسمح في إعداد وتجهيز الطعام باستخدام أجهزة طبخ تعمل على الغاز البترولي المسال (LPG) بشرط أن تكون مدرجة (Listed) ضمن اختبارات معتمدة وفق متطلبات الكود السعودي للوقود الغازي (SBC1201) والكود السعودي الميكانيكي (SBC501) (NFPA58).
٩. يجب وضع أنظمة الغازات الطبية في غرف تخزين الغازات الطبية أو في خزانات (دواليب) مخصصة لها.
١٠. يجب أن تكون التهوية مناسبة، وعدم وجود مصادر اشتعال.
١١. يجب وضع العلامات التحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.
١٢. يجب أن تكون بيانات سلامة المواد الخطرة (MSDS) متاحة بسهولة.
١٣. يمنع وجود المركبات التي تعمل بالوقود السائل أو الغازي داخل المباني باستثناء ما يلي:
 - إذا كانت البطارية مفصولة.
 - كمية الوقود في خزان المركبة لا تتجاوز الربع أو (19) لتر (أيهما أقل).
 - خزانات الوقود مغلقة بإحكام لمنع العبث.
 - عدم تزويد أو تفريغ الوقود للمركبات داخل المبنى.
١٤. يجب استخدام الدفايات الخارجية المحمولة التي تعمل بالغاز ضمن الحدود الآمنة والمسافات المحددة.

١٥ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١٥ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام

(SBC201) للفتة (I) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية، والفتة (R) من الاستخدامات السكنية، ويُسمح باستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحريق للوصول للمتطلبات المحددة بالكود.



٢/١٥/٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.

٣/١٥/٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع.
- أعمال الخرسانات والشدات وحديد التسليح.
- أعمال البناء بالبلوك.
- أعمال العزل المائي والعزل الحراري.
- أعمال المنشآت المعدنية.

٤/١٥/٩ 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.

٥/١٥/٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠- المرفقات

١ / ١٠ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٦هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مدينة طبية وخدمات مساندة بحي الأنوار محافظة البيضاء.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٦هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة طبية وخدمات مساندة على القطع أرقام (٥٧+٥٩+٦١+٦٣+٦٥) بمخطط (٩٩٩٨) بحي الأنوار محافظة البيضاء، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة.

نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل المشروع (.....%)	
رقماً	كاتباً

○ الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة مبلغ (١.٢٥٧.٥٨٢/٥٠ ريال) (مليون ومائتان وسبعة وخمسون ألفاً وخمسمائة واثنان وثمانون ريالاً سعودياً وخمسون هلة)، ولا توجد مفاضلة عليه بين المتنافسين.

○ الأسعار والنسب المذكورة أعلاه لا تشمل ضريبة الضريبة المضافة، حيث يتم إضافتها عن توقيع العقد.

○ يتم إضافة قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة.

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (٢٥%) من قيمة العائد السنوي المضمون للبلدية المنصوص عليه في كراسة الشروط والمواصفات (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:									
صادر من:									
هاتف:									
ص.ب:									
فاكس:									
التوقيع									
بتاريخ:									
العنوان:									
الرمز البريدي:									
تاريخ التقديم									



٢/١٠ المخطط العام للموقع:

بطاقة وصف موقع استثماري

بيانات الموقع			
الأنوار	اسم الحي	البيضاء	اسم البلدية
9998	رقم المخطط	57-59-61-63-65	رقم القطعة
(مبت ع) تجارة وأعمال	رمز الاستخدام	69479	المساحة (متر مربع)
مدينة طبية وخدمات مساندة	النشاط المقترح	أرض قضاء تجارة وأعمال	النشاط الرئيسي
26.357858	Y	50.016346	X
https://maps.app.goo.gl/dUgiFC92ZxPDdrGB7			رابط الوصول

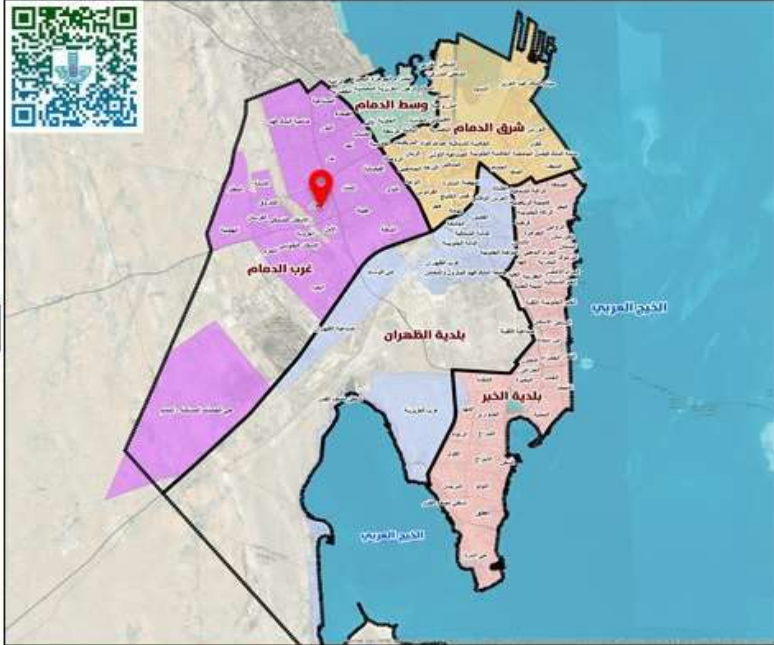
الموقع على المستكشف الجغرافي



كروكي توضيحي للموقع



الموقع بالنسبة لمحافظة الدمام

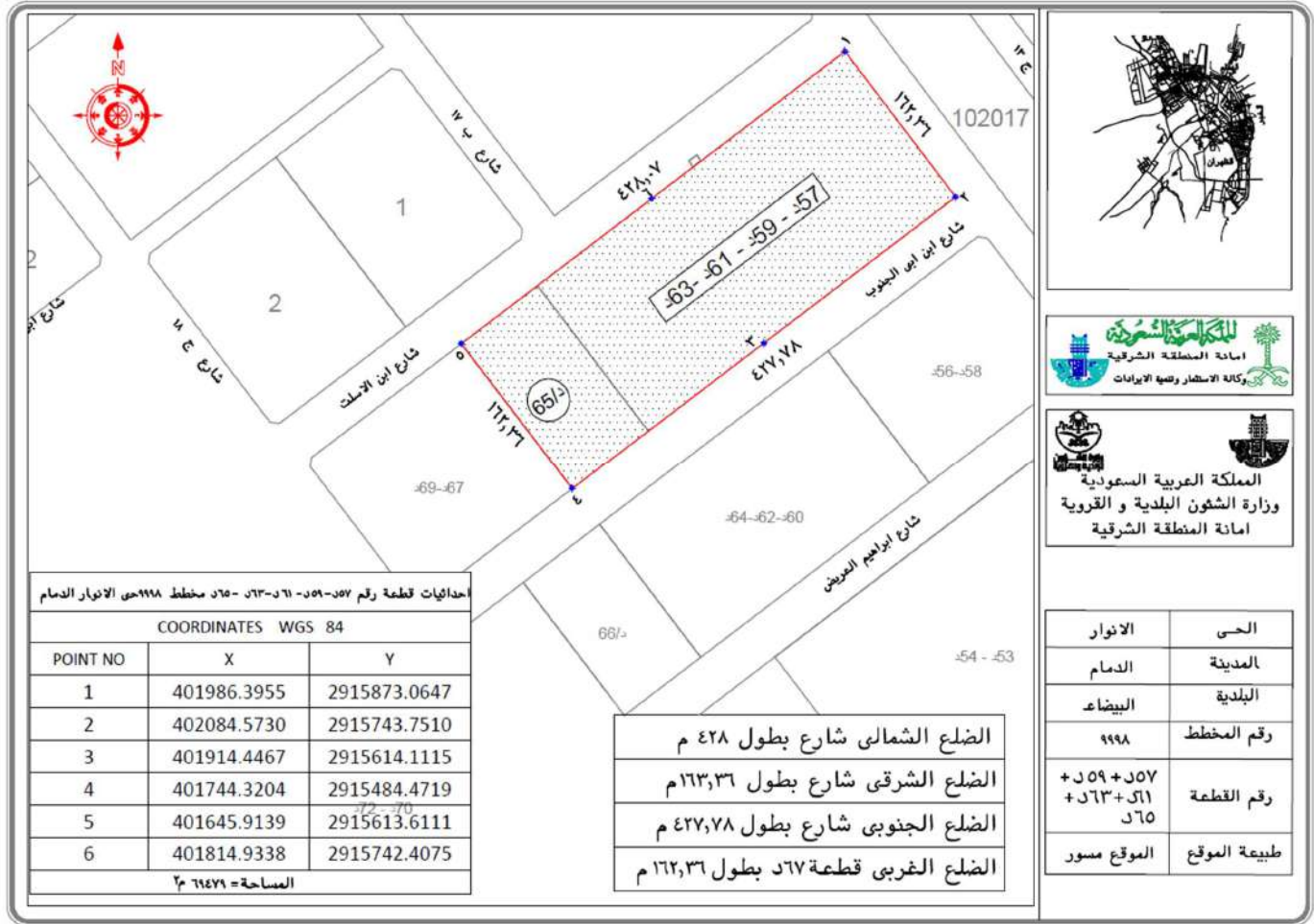


صور من الموقع والطبيعة



٣/١٠ كروكي الموقع:





٤/١٠ محضر تسليم الموقع:

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة طبية وخدمات مساندة على القطع أرقام (٥٥٧+٥٥٩+٥٦١+٥٦٣+٥٦٥) بالمخطط رقم (٩٩٩٨) بحي الأنوار محافظة البيضاء بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤٤٦هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معانيه تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

الاتجاه	حسب الطبيعة	بطول	حسب الصك	بطول	حسب المخطط	بطول
شمالاً						
شرقاً						
جنوباً						
غرباً						

مساحة الموقع: () م٢ ()

ممثّل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:



٥ / ١٠ 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.
 - 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 عام ١٤٤٤هـ - ٢٠٢٣م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - الاشتراطات البلدية لأنشطة الرعاية الطبية الصحية ولمباني الصحة والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ.
 - اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٣٩٣١١٩/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٧هـ.
 - لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/١/١٥/د ف) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨/٠٨هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

رقم الهوية:

رقم الجوال:

رقم الهاتف:

التوقيع:

التاريخ:



٦ / ١٠ نموذج تفويض بالاستعلام البنكي

أفوض وأصرح أنا الموقع أدناه / بصفتي ممثلاً قانونياً عن شركة /
مؤسسة لأمانة المنطقة الشرقية بالحصول على ما يفيد الحالة المالية
للشركة / المؤسسة ومقدرتها المالية على تمويل وتشغيل مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مدينة طبية وخدمات
مساعدة على القطع أرقام (٥٧+٥٩+٦١+٦٣+٦٥د) بالمخطط رقم (٩٩٩٨) بحي الأنوار محافظة
البيضاء، محل المنافسة، رقم (.....) لعام ١٤٤٦هـ والمعلن عنها بتاريخ / ١٤٤٦هـ
وكذا الأهلية المالية من خلال تعاملها مع البنوك، وذلك دون التطرق إلى تفاصيل الحسابات والأرصدة المالية
للشركة.

الاسم:

الصفة:

التوقيع:

التاريخ:

ملحوظة: يجب التصديق على التوقيع من كل من البنوك المتعامل معها على حدة.

التوقيع

اسم البنك



٧ / ١٠ بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة

اسم الشركة / المؤسسة:

بيان بالمشاريع المنفذة خلال الخمس سنوات السابقة في مجال المشروعات المماثلة

م	اسم المشروع	جهة التعاقد	قيمة العقد السنوية	مدة العقد	تاريخ البداية	تاريخ النهاية
١						
٢						
٣						
٤						
٥						

مصادقة المحاسب القانوني:

الاسم:

التوقيع:



يتم نسخ هذا النموذج وتملاً بيانات المشاريع المنفذة.

٨ / ١٠ الهيكل التنظيمي للشركة (نموذج 8).

