

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة

مركز مختبرات صحية على القطعة رقم (٣٠٢٠) بالمخطط رقم (٧١٠)
حي الخليج وسط الدمام

المساحة (٣١٢٤ م^٢)

(المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع)

رقم الفرصة (.....) ١٤٤٧ هـ

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	٩
١	مقدمة	١٠
٢	وصف الموقع	١١
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٣
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١٣
	٢ / ٣ لغة العطاء	١٣
	٣ / ٣ مكان تقديم العروض الفنية	١٣
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٤
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١٤
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١٤
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١٥
	٨ / ٣ الضمان	١٥
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٥
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٧
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٨
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٨
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٨
	٣ / ٤ إعداد دراسة فنية شاملة للمشروع	١٨
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٩
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٩
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٩
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	١ / ٦ الترسية والتعاقد	٢٠
	٢ / ٦ تسليم الموقع	٢١
	٣ / ٦ نموذج الاستثمار وآلية المفاضلة بين العروض والتقييم	٢١
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 التجهيزات والتشغيل	٢٥
	٥ / ٧ إدارة التشغيل والإشراف الفني	٢٥

٢٥	٦ / ٧	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	
٢٠	٧ / ٧	الإبلاغ والاعتماد	
٢٥	٨ / ٧	استخدام الموقع للغرض المخصص له	
٢٦	٩ / ٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
٢٦	١٠ / ٧	موعد سداد العائد السنوي	
٢٧	١١ / ٧	ضريبة القيمة المضافة	
٢٧	١٢ / ٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	
٢٨	١٣ / ٧	متطلبات الأمن والسلامة	
٢٨	١٤ / ٧	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	
٢٩	١٥ / ٧	أحكام عامة	
٣٠	٨	الاشتراطات الخاصة	
٣٠	١ / ٨	مدة العقد	
٣٠	٢ / ٨	فترة التجهيز والإنشاء	
٣٠	٣ / ٨	النشاط الاستثماري المسموح به	
٣٠	٤ / ٨	نموذج الاستثمار	
٣٠	٥ / ٨	آلية المفاضلة بين العروض (التقييم)	
٣١	٦ / ٨	زيادة العائد السنوي	
٣٢	٧ / ٨	آلية احتساب العوائد السنوية المستحقة للأمانة	
٣٢	٨ / ٨	قيمة استهلاك الكهرباء	
٣٣	٩ / ٨	مواقف السيارات	
٣٣	١٠ / ٨	اشتراطات التشغيل والصيانة	
٣٣	١١ / ٨	الاشتراطات الأمنية	
٣٥	١٢ / ٨	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	
٣٦	١٣ / ٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	
٣٦	١٤ / ٨	اللوحات الإعلانية	
٣٦	١٥ / ٨	اللوحات الإرشادية	
٣٦	١٦ / ٨	نظام السعودة	
٣٦	١٧ / ٨	الجهاز الفني والإداري	
٣٧	١٨ / ٨	تأمين إسعافات أولية	
٣٧	١٩ / ٨	الالتزام بالاشتراطات الصحية	
٣٧	٢٠ / ٨	التجهيزات	
٣٧	٢١ / ٨	حدود مزاولة النشاط	
٣٧	٢٢ / ٨	العاملون بالمشروع	
٣٨	٢٣ / ٨	أعمال التجديد للمشروع	
٣٨	٢٤ / ٨	التزامات على المستثمر	
٣٩	٢٥ / ٨	الغرامات والجزاءات	
٤٠	٩	الاشتراطات الفنية	
٤٠	١ / ٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	
٤٠	٢ / ٩	الاشتراطات التنظيمية	
٤٠	٣ / ٩	اعتماد التصميم الابتدائي	



٤٢	الاشتراطات المعمارية	٤ / ٩
٤٣	الاشتراطات الانشائية	٥ / ٩
٤٤	الاشتراطات الكهربائية	٦ / ٩
٤٦	الاشتراطات الميكانيكية	٧ / ٩
٤٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٨ / ٩
٤٨	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩ / ٩
٤٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٠ / ٩
٥٠	متطلبات الدراسة	١٠
٥٠	الدراسة التسويقية	١ / ١٠
٥٠	الدراسة الفنية	٢ / ١٠
٥١	الدراسة المالية	٣ / ١٠
٥١	دراسة المخاطر وخطة التخفيف	٤ / ١٠
٥٢	متطلبات النظام التقني	١١
٥٢	لوحة التحكم المركزي	١ / ١١
٥٢	تطبيق الهواتف الذكية	٢ / ١١
٥٢	المتطلبات غير الوظيفية	٣ / ١١
٥٣	متطلبات المستخدمين	٤ / ١١
٥٣	المتطلبات التقنية	٥ / ١١
٥٣	سلسلة الإمداد في النظام	٦ / ١١
٥٣	الأمن السيبراني وحماية البيانات والاختبارات الأمنية المتعددة	٧ / ١١
٥٤	تطبيق الذكاء الاصطناعي ضمن النظام	٨ / ١١
٥٥	متطلبات النظام	١٢
٥٦	متطلبات التكامل	١٣
٥٨	المرفقات	١٤
٥٨	نموذج العطاء	١ / ١٤
٥٩	المخطط العام للموقع	٢ / ١٤
٦٠	محضر تسليم الموقع	٣ / ١٤
٦١	إقرار من المستثمر	٤ / ١٤
٦٢	نموذج تفويض بالاستعلام البنكي	٥ / ١٤
٦٣	بيان بالمشروع لمنفذة خلال الخمس سنوات السابقة	٦ / ١٤
٦٣	الهيكل التنظيمي للشركة	٧ / ١٤
٦٤	قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة	٨ / ١٤

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.mmr.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 تقديم العطاء المالي موقع من المستثمر، أو ممن يفوضه بذلك، مختوماً بختمه، مع اثبات تاريخ التوقيع.		
	٢-١ خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة وساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف المالية.		
مظروف العرض الفني ويحتوي على			
٢	١-٢ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف وجميع قرارات الشركاء بالتعديل.		
	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 المستثمر غير سعودي.	
٨-٢	صورة إثبات العنوان الوطني.	
٩-٢	آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة/ للمؤسسة.	
١٠-٢	صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول	
١١-٢	سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموح بها.	
١٢-٢	الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.	
١٣-٢	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الكوادر السعودية سارية المفعول (شهادة السعودية صادرة من مكتب العمل)	
١٤-٢	أصل كراسة الشروط والمواصفات للمنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر، وصورة إيصال شراء كراسة الشروط والمواصفات.	
١٤-٢	الدراسة الفنية والبرنامج التقني وجميع التصاميم المذكورة.	
١٦-٢	نسخة من إعلان المنافسة.	
١٧-٢	الرقم الضريبي للمنشأة	

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة، أو يكون خطاب الضمان البنكي 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) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر "إنشاء وتشغيل وصيانة منشأة صحية لفحص الشهادات الصحية للعمال في القطاع الخدمي ضمن النطاق الجغرافي لأمانة المنطقة الشرقية.
الموقع	هو الأرض العائد ملكيتها للأمانة والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
البلدية	الأمانة أو البلدية بحسب الأحوال - أمانة المنطقة الشرقية (مالك الموقع).
الجهة المشرفة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
دخل المشروع	الإيراد الذي يحققه المشروع محل العقد.
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	هو فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
الاشتراطات الصحية	المعايير والضوابط التنظيمية والفنية الصادرة عن الجهات المختصة لضمان سلامة البيئة الصحية داخل مرافق المنشأة الصحية وجودة الخدمة المقدمة
المنشأة الصحية	منشأة متخصصة بالأجهزة والتقنيات والممارسين المؤهلين لتقديم خدمات التحاليل الطبية اللازمة لإصدار الشهادات الصحية.
النظام التقني	النظام الإلكتروني الذي يبط العمليات والإجراءات المخبرية رقمياً ويضمن تتبع البيانات والتحليل والتقارير وفق أعلى معايير الأمان والتكامل.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٠٦/١٤٤١ هـ والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة

■ تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني (Furasmonra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات الخاصة بالفرصة الاستثمارية وملحقاتها والتي اطلع عليها المستثمر وقبل بها.	الكراسة

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 ومنصة الاستثمار في المدن السعودية فرص (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان ومنصة 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 العائد السنوي المضمون للسنة الأولى

١. مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة منشأة صحية لفحص متطلبات الشهادة الصحية في المنطقة الشرقية بهدف تسهيل وتسريع إجراءات إصدار الشهادات الصحية ورفع كفاءة ورقابة الخدمات الصحية الوقائية على القطعة رقم (٣٠٢٠) بالمخطط رقم (٧١٠) حي الخليج وسط الدمام، على أن تكون المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع، وذلك وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات هذه، 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 (Innovation@eamana.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".
- أو خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٢. وصف الموقع

النشاط			لإنشاء وتشغيل وصيانة (منشأة صحية) لإجراء التحاليل والفحوصات الطبية اللازمة لإصدار الشهادات الصحية		
وصف المشروع			تعتبر المنشأة الصحية المزمع انشاؤها مركزاً حصرياً لتقديم خدمة الفحص يتضمن منظومة كاملة		
مكونات المشروع			- قاعات انتظار واستقبال للعمالة - مناطق مخصصة للفحص الطبية والعيادات. - معامل تحاليل طبية ومخبرية وأشعة - أنظمة إلكترونية وتقنية متقدمة. - إدارة المواعيد والمتابعة الآلية للحالات		
بيانات المواقع			رقم القطعة (٣٠٢٠) المخطط (٧١٠) اسم البلدية وسط الدمام اسم الحي الخليج Y ٢٦,٤٤٩٣٢٥٦ X ٥٠,٠٨٢٨٣١٨ رابط الوصول https://maps.app.goo.gl/CxmfpnFh٤V٦XqZ٩B٨ المساحة ٣١٢٤ م^٢ (ثلاثة آلاف ومائة وأربعة وعشرون متراً مربعاً)		
نوع الموقع			أرض فضاء حسب المصور والمستكشف الجغرافي		
اشتراطات البناء وعدد الأدوار والارتفاع المسموح به			اشتراطات بناء مشروطة حسب طبيعة المشروع والمنطقة		
المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١٠) 					

■ نطاق العمل

يشتمل نطاق المشروع على ما يلي:

١. إنشاء البنية التحتية والمباني المخصصة للمنشأة الصحية حسب المعايير الفنية والصحية المطلوبة.
٢. تشغيل المنشأة الصحية وتشغيل جميع عناصرها الطبية والتقنية والإدارية.
٣. ربط المنشأة الصحية رقمياً بمنصة إصدار الشهادات الصحية الخاصة بالأمانة مع كامل التكامل مع الانظمة ذات العلاقة.
٤. التعامل مع كافة أنواع العمالة التي تدرج تحت نظام الشهادات الصحية، وفق التصنيف المهني المعتمد.
٥. تقديم تقارير دورية للأمانة بشأن الأداء، اعداد المراجعين، ونسب النجاح / الرفض.
٦. توفير كوادرات طبية وفنية مؤهلة للعمل في المنشأة الصحية حسب متطلبات وزارة الصحة وهيئة التخصصات الصحية.
٧. ضمان تجربة مستخدم مرنة وسريعة للعمالة وأصحاب العمل، تشمل حجز المواعيد وسرعة الإنجاز ويشترط على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات التنظيمية والفنية المتعلقة بالمشروع والتنسيق مع الأمانة والجهات ذات العلاقة لاستكمال أي متطلبات مرتبطة بتهيئة الأرض أو ربطها بالخدمات، وذلك وفقاً لما تحدده الأمانة في حينه.

■ 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 وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية والصحية.
- على المستثمر التنسيق مع وزارة الصحة بحكم الاختصاص، والحصول على كافة التراخيص اللازمة من الجهات ذات العلاقة.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانية توصيل الخدمات والتي 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 قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك، ويجب عليه إيصال إشعارات إشغال المواد للموقع.



- على المستثمر إنشاء البنية التحتية والمباني المخصصة للمنشأة الصحية حسب المعايير الفنية والصحية المطلوبة
- على المستثمر تشغيل المنشأة الصحية وتشغيل جميع عناصرها الطبية والتقنية والإدارية.
- على المستثمر ربط المنشأة الصحية رقمياً بمنصة إصدار الشهادات الصحية الخاصة بالأمانة مع كامل التكامل مع الأنظمة ذات العلاقة.
- على المستثمر التعامل مع كافة أنواع العمالة التي تدرج تحت نظام الشهادات الصحية، وفق التصنيف المهني المعتمد.
- على المستثمر تقديم تقارير دورية للأمانة بشأن الأداء، أعداد المراجعين، ونسب النجاح/الرفض.
- على المستثمر توفير كوادر طبية وفنية مؤهلة للعمل في المنشأة الصحية حسب متطلبات وزارة الصحة وهيئة التخصصات الصحية.
- على المستثمر ضمان تجربة مستخدم مرنة وسريعة للعمالة وأصحاب العمل، تشمل حجز المواعيد وسرعة الإنجاز.
- ويشترط على المستثمر الفائز بالمنافسة الالتزام بكافة الاشتراطات التنظيمية والفنية المتعلقة بالمشروع، والتنسيق مع الأمانة والجهات ذات العلاقة لاستكمال أي متطلبات مرتبطة بتهيئة الأرض أو ربطها بالخدمات، وذلك وفقاً لما تحدده الأمانة في حينه.

٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إنشاء وتشغيل المنشآت والمراكز الصحية 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 العروض الفنية:

- أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦).
- تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧) لجنة العروض الفنية بوكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
- ويتم رفع العروض المالية إلكترونياً عبر منصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص)، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في الصحف المحلية ومنصة الاستثمار في المدن السعودية (فرص) 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 بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

■ أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (٢٨٧٠) - الرمز البريدي: (٣١١٤٦)

■ تليفون: (٨٣٤١٠٠٠) - فاكس: (٨٣٣٩٩٧٧)

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان في الصحف، ومنصة الاستثمار 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، ويتم تقديم العروض الفنية في المكان المحدد أعلاه.

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@monra.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 بالمدد، 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 يقدم السعر (المبلغ الثابت المحدد للأمانة والنسبة من كل شهادة صحية) 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 تدون الأسعار في العطاء (المبلغ الثابت المحدد للأمانة والنسبة من كل شهادة صحية) أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي ويعتد بالكتابة في حال اختلافها عن الأرقام.

٣ / ٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو أي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

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

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، وقابلًا للتמיד 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) 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 العائد الاستثماري المستحق عن السنة الأولى وتوقيع العقد.

١٠ / ٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية بالمظروف الفني وبالترتيب الوارد ذكره:

١ / ١٠ / ٣ عقد الشركة أو اتفاقية التضامن والتحالف وجميع قرارات الشركاء بالتعديل.

٢ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر.

٤ / ١٠ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص لإثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع عليه العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.



- ٥ / ١٠ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري للشركة أو المؤسسة.
- ٦ / ١٠ / ٣ صورة من إثبات العنوان الوطني.
- ٧ / ١٠ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٨ / ١٠ / ٣ صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- ٩ / ١٠ / ٣ سجل تجاري مع إرفاق الأنشطة التجارية المسموحة في السجل.
- ١٠ / ١٠ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- ١١ / 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.
- ١٢ / ١٠ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة (التوطين).
- ١٣ / ١٠ / ٣ آخر ميزانيتين معتمدتين للشركة / المؤسسة.
- ١٤ / ١٠ / ٣ الهيكل الإداري والتنظيمي للشركة.
- ١٥ / ١٠ / ٣ التقرير الفني المفصل ويشمل الدراسة، والنظام التقني المتكامل بجميع عناصره، والتصاميم بجميع متطلباتها.
- ١٦ / ١٠ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- ١٧ / ١٠ / ٣ أصل كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها.
- ١٨ / ١٠ / ٣ صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.
- ١٩ / ١٠ / ٣ نسخة من إعلان المنافسة.
- ٢٠ / ١٠ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة.
- على المستثمر أن يقدم نسخة من نموذج العطاء موضحاً به المبلغ الثابت المحدد للأمانة والنسبة من كل شهادة صحية، على أوراقه الرسمية وعلى نموذج العطاء المدرج بكراسة الشروط والمواصفات، وذلك ضمن المستندات المرفوعة من قبله على بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

ويجب أن يحتوي الظرف المالي على المستندات التالية:

- ٢١ / ١٠ / ٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢٢ / 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 %) قيمة المبلغ السنوي المتوقع 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.

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 قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.

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 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 (المطور) 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 لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣ / ٤ إعداد دراسة فنية شاملة للمشروع:

على المستثمر، قبل التقدم بعطاءه، إعداد دراسة فنية شاملة للمشروع تغطي جميع الجوانب التشغيلية والفنية والتنظيمية، بما في ذلك إعداد الجدول الزمني، والتحليل المالي الأولي، ومتطلبات التشغيل، والاحتياجات البشرية، وتحليل تدفق الحركة، والامتثال للمعايير الصحية والتنظيمية المعتمدة من قبل الأمانة.

تعد هذه الدراسة جزءاً جوهرياً من العرض الفني، ويعتبر تقديم العطاء بمثابة إقرار من المستثمر بأنه قد استوعب جميع متطلبات المشروع وقيوده التشغيلية والتنظيمية والمالية، ولا يحق له بعد ذلك التذرع بجهله بأي من هذه الجوانب، كما يجب أن يضمن المستثمر ضمن عرضه تصوراً تقنياً متكاملًا يعكس جاهزية المشروع من حيث التصميم، والبنية التحتية، وآليات التشغيل، مع مراعاة متطلبات التوسع المستقبلي وتكامل الأنظمة الرقمية ذات العلاقة.

٥. ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد 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 وتمتية 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 قيمة ما سدده من مبالغ مستحقة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.
- ١٠/١/٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ التوضيح
المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بياناها:

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، الطريقة الثالثة الحالة الأولى، والتي يتم فيها تثبيت المدة الزمنية للاستثمار 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) فإن المنافسة ستكون على أعلى عائد سنوي يستحق للأمانة من دخل المشروع وذلك بشرط ألا تزيد .

٢/٣/٦ تكون المفاضلة بين العروض حسب الأجرة المقدرة للموقع بالإضافة إلى حصة الأمانة عن كل شهادة صحية تصدر من المركز بمبلغ لا يقل عن (٢٠ ريال) للشهادة الواحدة أو النسبة المحددة من المتقدمين أيهما أعلى على ألا يزيد مبلغ الشهادة على المراجعين عن (٤٠٠ ريال) أربعمئة ريال للشهادة الواحدة للفحوصات الطبية. وسيتم فتح العروض الفنية للمتقدمين أولاً، وبعد ذلك يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات التي اجتازت عروضهم التقييم الفني، على أن يتم تقييم العروض المقدمة والمفاضلة فيما بينهما بناء على معايير التقييم الموضحة أدناه:

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

- التقييم العام لمستندات مقدمي العطاءات:
- التقييم الفني:

- المفاضلة بين العروض المالية (الأجرة المقدرة للموقع بالإضافة إلى حصة الأمانة عن كل شهادة صحية تصدر من المركز بمبلغ لا يقل عن (٢٠ ريال) للشهادة الواحدة أو النسبة المحددة من المتقدمين أيهما أعلى على الا يزيد مبلغ الشهادة على المراجعين عن (٤٠٠ ريال) أربعمئة ريال للشهادة الواحدة للفحوصات الطبية).

- 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			
العناصر الرئيسية	العناصر الفرعية (معايير التقييم)	الدرجات	التقييم م
أهلية الشركة (٢٠ درجة)	- التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة.	٧	
	- عدم وجود متأخرات عن أعمال سابقة مع الأمانة.	٧	
	- رأس المال لا يقل عن خمسة مليون ريال.	٦	
دراسة جدوى (٤٠ درجة)	دراسة جدوى متكاملة من إحدى المكاتب الاستشارية المعتمدة.		
	١. دراسة السوق (عرض).	١٠	
	٢. دراسة فنية (عرض).	١٠	
	٣. دراسة مالية (عرض).	٥	
	٤. دراسة المخاطر وخطة التخفيف (عرض).	١٠	
	٥. دراسة عنن الأثر الاجتماعي والاقتصادي (عرض).	٥	
نظام إلكتروني (٦٠ درجة)	نظام إلكتروني داخلي متكامل للإدارة والتشغيل (٦٠ درجة)		
	١. مكونات النظام: بنية تقنية داخلية متقدمة حصرية للمركز ومبنية على تقنية microservice مع اتباع	٢٠	

٢٠	٢٠	المكونات المذكورة بالمتطلبات التقنية بالاشتراطات الخاصة ، جاهز للتشغيل الكامل بجميع عناصره. ٢. متطلبان الأمن السيبراني مع اتباع المكونات المذكورة بالمتطلبات التقنية بالاشتراطات الخاصة ، جاهز للتشغيل الكامل بجميع عناصره. ٣. تطبيق الذكاء الاصطناعي وفق متطلبات النظام التقني	
٣٠	١٥	١. التخطيط والتنفيذ: إعداد البرنامج الزمني _ إعداد التدفق المالي - عمل تصاميم تنفيذية IFC - عمل تصميم BIM III. ٢. التصميم والتخطيط العمراني: مرونة التصميم مع التوسع المستقبلي - تصميم تقني يتناسب مع حساب المساحات لكل قسم بناءً على الأعداد المتوقعة - تحليل تدفق الحركة ٣. المعايير الطبية والتخصصية: تحقيق معايير الاعتماد الصحي - التصميم الداخلي الطبي - عمل أنظمة السلامة.	متطلبات التصميم (٦٠ درجة)
٢٠		٤ - تحقيق التكامل بين التصميم المعماري والوظيفي للمشروع ، وبين نظام إدارة حركة المراجعين الإلكتروني (عرض)	ربط التكامل (٢٠ درجة)

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
- على المستثمر تقديم المبلغ الثابت المحدد للأمانة من كل شهادة صحية.



- المبلغ الثابت المحدد للأمانة من كل شهادة صحية غير معفي من ضريبة القيمة المضافة وسيتم احتسابها وإضافتها حسب اللوائح والتعليمات في هذا الشأن.
- الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة للموقع بمبلغ وقدرة (١٠٥,٠٠٠) مائة وخمسة آلاف ريالاً غير شاملة لضريبة القيمة المضافة بالإضافة إلى حصة الأمانة عن كل شهادة صحية تصدر من المركز بمبلغ لا يقل عن (٢٠ ريال) للشهادة الواحدة أو النسبة المحددة من المتقدمين أيهما أعلى على ألا يزيد مبلغ الشهادة على المراجعين عن (٤٠٠ ريال) أربع مائة ريال للشهادة الواحدة للفحوصات الطبية.

٤/٣/٦ زيادة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع (النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع) بنسبة (٥%) بعد خمس سنوات من مدة العقد (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات.

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

- يعتمد نموذج العائد المالي في هذه المنافسة على مبلغ مقطوع ثابت) يستحق للأمانة عن كل شهادة صحية يتم إصدارها من خلال المشروع أو النسبة التي يحددها المستثمر أيهما أعلى.
- يجب على مقدم العرض تحديد التكلفة المقترحة التي سيتم تحصيلها من المستفيد النهائي) صاحب العلاقة) مقابل إجراء الفحص الكامل للحصول على الشهادة الصحية، على أن تشمل هذه التكلفة جميع متطلبات الفحص لإصدار الشهادة.
- تلتزم الجهة المشغلة بسداد قيمة العائد المستحق للأمانة عن كل شهادة صادرة، ويتم احتساب المبلغ على أساس عدد الشهادات الفعلية الصادرة في كل فترة محاسبية مضروباً في قيمة العائد المتفق عليه لكل شهادة، ويضاف إليه ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات.
- تلتزم الجهة المشغلة بتقديم تقارير مالية مفصلة ومدققة خلال تسعين (٩٠) يوماً من نهاية كل سنة مالية، تتضمن أعداد الشهادات الصادرة والعوائد المالية الناتجة عنها.
- يحق للأمانة المتابعة الدورية بعد تشغيل المشروع والاطلاع على كافة المؤشرات لقياس الأداء.
- لا تتعهد الأمانة بأي حال من الأحوال بأي تعهدات مالية متعلقة بالمستثمر مع أمانة المنطقة الشرقية ولا تضمن المركزي السعودي، ولا تضمن المستثمر في أي قروض مالية أو تعاملات أو تمويل أو استثمار.

مالي من أي نوع يترتب عليه التزامات مسؤولية أمام مالية أو غير مالية، والأمانة غير الجهات ذات العلاقة بهذا الصدد.

- 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 كانت اكتملت أو لم تكتمل أو تم العمل بها أو سوف يعمل بها.
- 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.
- يلتزم المستثمر بأن يتيح للأمانة جميع السجلات والدفاتر والمستندات المالية ودفاتر الحسابات والعقود وغيرها من الوثائق ذات الصلة بالمشروع عند الطلب في أي وقت.

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف..... وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى الخاصة بها طوال مدة العقد، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر بتقديم برنامج زمني شامل يوضح مراحل بدء التشغيل والتجهيز الإداري والفني للمنشأة الصحية، وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمانة، وذلك خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ توقيع العقد.

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

يلتزم المستثمر بالحصول على كافة الموافقات والتراخيص اللازمة لتشغيل المشروع من الأمانة والجهات المختصة، قبل مباشرة أي أعمال تشغيلية أو تقديم خدمات للمستفيدين.

٤ / ٧ التجهيزات والتشغيل: يلتزم المستثمر بما يلي:

يلتزم المستثمر بتوفير كافة الأجهزة والمعدات الطبية والتقنية وفق المواصفات الفنية المعتمدة من الأمانة، مع الالتزام بتهيئة بيئة عمل مناسبة للمراجعين والفنيين، بما يشمل تجهيزات الأمن والسلامة والتجهيزات الكهربائية والمخبرية.

٥ / ٧ إدارة التشغيل والإشراف الفني:

يجب على المستثمر التعاقد مع كفاءات فنية مؤهلة لإدارة وتشغيل المنشآت الصحية، وتعيين مشرف فني مسؤول مرخص ومسجل لدى الهيئة السعودية للتخصصات الصحية. كما يلتزم المستثمر بالتعاقد مع مكتب استشاري صحي أو تقني مرخص لمتابعة جودة الأداء والتأكد من الالتزام بالمعايير.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ والتشغيل:

يحق للأمانة الإشراف والرقابة على المشروع ومتابعة أدائه الفني والإداري بشكل دوري، وطلب تعديلات تشغيلية ومالية، وإصدار التوجيهات اللازمة لمعالجة أي قصور في الأداء أو الجودة.

٧ / ٧ الإبلاغ والاعتماد:

يلتزم المستثمر بإشعار الأمانة فور الانتهاء من أعمال التجهيز والتشغيل لبدء الفحص الميداني، وتقوم الأمانة بإصدار محضر استلام أولي يؤكد الالتزام بكافة الاشتراطات قبل بدء التشغيل الفعلي.

٨ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له في إعلان المنافسة (تشغيل المنشأة الصحية لفحص متطلبات الشهادة الصحية) وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد وسحب الموقع من المستثمر، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعيد 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 الصادر بالتعميم الوزاري رقم (٤٣٠١٠١٢٢٤) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.

٩ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

١٠ / ٧ موعد سداد العائد السنوي:

١. يقوم المستثمر بتسديد مبلغ الحد الأدنى السنوي المضمون عند بداية كل سنة تعاقدية، وذلك وبحد 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. يلتزم المستثمر خلال (٩٠) تسعون يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضحاً 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. يلتزم المستثمر بسداد العائد السنوي للأمانة حسب الآلية الموضحة في هذه الكراسة. كما يلتزم بتقديم جميع التقارير المالية السنوية والفواتير الضريبية ذات العلاقة خلال المدة المحددة.

٤. تم تحديد فترة التجهيز والإنشاء غير مدفوعة الأجرة (٥ ٪ من مدة العقد)، بحيث لا يستحق خلال هذه الفترة أي مبالغ من الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمحدد في هذه الكراسة، وفي حال تم البدء بالتشغيل قبل انتهاء فترة التجهيز وتحقيق دخل من المشروع خلال هذه الفترة فيكون للأمانة قيمة النسبة المئوية المستحقة لها من دخل المشروع

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 تقررته 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:

أولاً: حالات إلغاء العقد قبل استلام الموقع من الأمانة:

يحق للأمانة إلغاء العقد أو المنافسة مع المستثمر قبل تاريخ تسليمه للموقع وذلك لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة أو أي قرارات من صاحب الصلاحية وسيتم إعادة المبالغ التي دفعها المستثمر عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

ثانياً: حالات إلغاء العقد بعد استلام الموقع من الأمانة:

يحق للأمانة إلغاء العقد مع المستثمر أثناء سريانه وذلك في الحالات التالية:

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ بدون عذر مقبول خلال فترة التجهيز والإنشاء.

٢. إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح

الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٣. إذا تأخر المستثمر عن دفع المقابل المالي المستحقة خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.

٤. إذا أغفل أو طلب إشهار إفلاسه أو أثبت إعساره.

٥. إذا كان مؤسسة أو شركة طلب حلها أو تصفيتها.

٦. لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة (بعد الحصول على موافقة صاحب الصلاحية نظاماً) وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض.

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

١. يلتزم المستثمر بتوفير جميع متطلبات الأمن والسلامة المهنية داخل المنشأة الصحية، وضمان بيئة صحية وآمنة للمراجعين والعاملين، وفق تعليمات الدفاع المدني والجهات المختصة.
٢. اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
٣. عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
٤. يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
٥. وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
٦. وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء الموقع في حالات الطوارئ.
٧. توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
٨. الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠ هـ وتعديلاته.
٩. يلتزم المستثمر بعدم 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.

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

بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة شاملاً وتشغيلية، والأنظمة، وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات، والبرمجيات والتجهيزات ويتم ذلك وفق محضر استلام مشترك يذكر فيه كافة محتويات العقد 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 إيجاريه جديدة يتم تقديرها من قبل لجنة الاستثمار.

١٥/٧ أحكام عامة:

- ١/١٥/٧ تخضع هذه المنافسة لكافة الأنظمة واللوائح والتعليمات ذات العلاقة المعمول بها في المملكة.
- ٢/١٥/٧ تكون جميع الخدمات المسجلة بالموقع باسم المستثمر وتنتقل للأمانة بعد سداد كافة المستحقات.
- ٣/١٥/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٤/١٥/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٥/١٥/٧ ليس للمستثمر الحق المطالبة بأي تعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- ٦/١٥/٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 ١. 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.
 ٢. 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 ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد وتجديده.
 ٣. نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية، والدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة، وكافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بجميع الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

٨. الاشتراطات الخاصة

١ / ٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنوات) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للموقع، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع، 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 بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من العقد ومن ضمن ملاحقه.

٢ / ٨ فترة الإنشاء والتجهيز:

يمنح المستثمر فترة (١٥ شهر) (خمس عشرة شهراً) تُمثل ما نسبته (٥٪) من أصل مدة العقد للإنشاء والتجهيز، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة (الحد الأدنى السنوي المضمون للبلدية)، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء وتجهيز المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣ / ٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "إنشاء وتشغيل وصيانة منشأة صحية لفحص متطلبات الشهادة الصحية بحاضرة الدمام، ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير الأنشطة المحددة، ووفق المكونات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، كما يحق للأمانة إضافة مكونات أخرى في حال رغبتها ذلك وعلى المستثمر الالتزام به.

١. يجب على المستثمر الذي رست عليه المنافسة تقديم الفكرة المبدئية للمشروع من قبل مكتب استشاري مؤهل ومعتمد لدى الأمانة وشرح فكرة التصميم واستخدام التقنيات الحديثة مشتملاً على برنامج زمني بكامل مراحل المشروع من بدء التصميم وحتى نهاية التنفيذ.

١ / ٣ / ٨ أخذ الموافقات والتصاريح:

يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح من المديرية العامة للدفاع المدني من كافة الجهات ذات العلاقة.

٤ / ٨ نموذج الاستثمار

تم طرح الفرصة الاستثمارية من خلال ما نصت عليه المادة الثانية عشرة من لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ والتعليمات الخاصة



بالمادة الثانية عشرة الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠١٨٦٥٣٤) وتاريخ ١٨/٥/١٤٤٤ هـ "تثبيت الحد

الأدنى السنوي للبلدية وتكون المنافسة على أعلى عائد سنوي يستحق للبلدية من دخل المشروع".

٥ / ٨ آلية المفاضلة بين العروض (التقييم):

١. باعتبار هذا المشروع من المشاريع المميزة وفقاً للآلية المحددة في المادة (١٢) الثانية عشرة من

لائحة التصرف بالعقارات البلدية، بحيث يتم تثبيت المدة الزمنية للاستثمار وتكون المنافسة

فيها على أعلى عائد سنوي يستحق للبلدية من دخل المشروع مع ضمان حد أدنى سنوي للبلدية،

ويجب ألا تقل نسبة العائد عن الحد الأدنى، وتم تثبيت الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة

وتحديده بمبلغ وقدره (١٠٥,٠٠٠ ريال) (مائة وخمسة آلاف ريالاً غير شاملة لضريبة القيمة

المضافة كأجرة للموقع هذا بالإضافة إلى ٢٠ ريال عن كل شهادة تصدر من المركز أو النسبة

المحددة من المتقدمين أيهما أعلى على ألا يزيد مبلغ الشهادة على المراجعين عن (٤٠٠ ريال)

أربعمئة ريال للشهادة الواحدة للفحوصات الطبية)، بحيث يتم فتح العروض الفنية للمتقدمين

أولاً، وبعد ذلك يتم فتح العروض المالية لمقدمي العطاءات التي اجتازت عروضهم التقييم الفني،

على أن تقييم العروض المقدمة والمفاضلة فيما بينها بناءً على معايير التقييم المبينة في هذا البند

٢. يتم المفاضلة بين العروض حسب العرض الأعلى في النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل

المشروع، وسيتم فتح المظاريف المالية للعروض التي اجتازت العرض الفني وستتم المفاضلة بين العروض

المالية بناءً على ما يلي:

البند	العرض الأول	العرض الثاني
النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل المشروع	٧٠ %	٦٥ %
ترتيب العروض (أفضلية)	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

• سوف يتم تقييم العروض على مرحلتين:

- المرحلة الأولى: التقييم الفني.

- المرحلة الثانية: المفاضلة بين العروض المالية.

المرحلة الأولى: التقييم الفني:

تقوم لجنة تحليل المعايير الفنية بفتح مظاريف المعايير الفنية 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.

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

البند	العرض الأول	العرض الثاني
النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل المشروع	٥٥ %	٥٠ %
ترتيب العروض (أفضلية)	أفضل عرض	ثاني أفضل عرض

- قيمة العوائد السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة حسب التعليمات واللوائح.
- يتم إضافة قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة.

٦ / ٨ زيادة العائد السنوي:

يلتزم المستثمر بزيادة العائد السنوي المستحق للأمانة من دخل المشروع (النسبة المئوية للأمانة من دخل المشروع) بنسبة (٥%) بعد خمس سنوات من مدة العقد (بدءاً من السنة التعاقدية السادسة وحتى نهاية العقد) وذلك زيادة دورية كل (٥) خمس سنوات.

- مثال توضيحي للزيادة في العائد السنوي (جميع الأرقام الواردة لغرض الإيضاح فقط):

البند / السنوات	من (٥-١)	من (٦-١٠)	من (١١-١٥)	من (١٦-٢٠)	من (٢١-٢٥)
النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع	٥٥ %	٥٧,٧٥ %	٦٠,٦٤ %	٦٣,٦٧ %	٦٦,٨٥ %

٧ / ٨ آلية احتساب العوائد السنوية المستحقة للأمانة:

١. يتم احتساب العائد السنوي للأمانة من دخل المشروع كما يلي:
- في حال كانت النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع أعلى من الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمحدد: يكون المبلغ المستحق هو قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة يضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.
- في حال كانت النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع أقل من أو تساوي الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمحدد: يكون المبلغ المستحق هو الحد الأدنى السنوي المحدد للأمانة يضاف إليه ضريبة القيمة المضافة.

- يلتزم المستثمر بتسديد كامل قيمة الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة والمحدد أو قيمة النسبة المئوية للعائد السنوي للأمانة من دخل المشروع - أيهما أعلى - في تواريخها المستحقة وفقاً لهذه الكراسة وملحقاتها.
- يقوم المستثمر بسداد مبلغ الحد الأدنى السنوي المحدد عند بداية كل سنة تعاقدية، 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.
- يلتزم المستثمر خلال (٩٠) تسعون يوماً من نهاية السنة المالية في كل عام بتقديم كافة التقارير المالية المدققة الخاصة بالمشروع موضحاً 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.

٨ / ٨ قيمة استهلاك الكهرباء:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة استهلاك التيار الكهربائي في حال كان توصيل التيار الكهربائي من إحدى شبكات الأمانة و / أي جهة أخرى.

٩ / ٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. توفير مواقف سيارات وفقاً للاشتراطات البلدية ومكونات المشروع والاستعمالات المخصصة، ويجب مراجعة البلدية لمعرفة عدد المواقف المطلوبة للمشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
٢. تخصيص مواقف لسيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل الموقع 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.
٣. لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه ويجب مراعاة الاشتراطات الصادرة أو التي تصدر مستقبلاً فيما يتعلق بمواقف السيارات، وسهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

١٠ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والمكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: ماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.
٢. أن يقدم للأمانة تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتغييرات التي نفذت.
٣. تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من الموقع في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
٤. فحص جميع التوصيلات والألعاب والآلات الكهربائية دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل، وإذا تعذر ذلك يجب عزل الجهاز ووضع لوحة تشير إلى أنه (تحت الإصلاح) أو (خارج الخدمة).
٥. إجراء فحوصات واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
٦. تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
٧. المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وما عليه، والمحافظة على نظافة وتعقيم خزانات المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
٨. التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
٩. العناية بنظافة المباني بجميع مرافقها ونظافة الأدوات والأواني المستخدمة وأن يتم استخدام المنظفات المناسبة، مع مراعاة تجفيف الأواني بعد غسلها.
١٠. العناية بنظافة أماكن إعداد وتجهيز المأكولات والمشروبات، وتجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الإغلاق.
١١. أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه إن وجد أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.
١٢. يجب أن يكون خزان المياه بعيداً عن مصادر التلوث وتؤخذ منه المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفه وتعقيمه بصفة دورية، ويكون هذا الخزان معزولاً عن الخارج الذي يدخله تامةً ومعقم من الداخل. من الضروري صيانة هذا الخزان بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخله.

١٣. تصريف الصرف الصحي والمياه إلى شبكة الصرف الصحي الخاصة بالأمانة حصراً ، وتكون شبكة الصرف الصحي بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب. لا يحق للمستثمر لأي سبب من الاسباب الصرف للبحر. يحق للأمانة في حال اكتشفت ان الموقع يصرف الى البحر، ايقاف عمله وتغريم المستثمر بما تراه مناسباً.

١٤. أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة. ويجب عدم تركها مفتوحة.

١٥. أن تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز الأطعمة والمشروبات وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة ومن مواد غير قابلة للصدأ.

١٦. توفير العدد المناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية سواء الأولية او المعدة للتقديم على درجات الحرارة المناسبة بالتبريد أو التجميد.

١٧. توفير مراوح الشفط في أماكن تحضير الطعام بالعدد والحجم المناسبين.

١٨. تحفظ الأدوات والإطباق والأواني بعد غسلها وتجفيفها داخل خزائن خاصة محكمة الغلق

١٩. تستخدم الأكواب (الكاسات) الورقية أو الزجاجية في الشرب.

٢٠. يزود الموقع بالعدد الكافي من سخانات المياه.

٢١. توفير الصواعق الكهربائية للحشرات وبالعدد والحجم المناسبين.

٢٢. تستخدم الأفران التي تعمل بالغاز أو الكهرباء ويمنع استخدام الديزل كوقود.

٢٣. أن تزود بالعدد الكافي من الأرفف المعدنية (مدهونة بطلاء مناسب لمنع ظهور الصدأ) على أن يكون أخفض رف يرتفع عن سطح الأرض بمقدار ٢٠ سم على الأقل.

٢٤. تخزين ونقل المواد الغذائية تحت ظروف تمنع تلوثها أو فسادها أو تلف العبوات وان ترص بطريقة منتظمة وغير مكدسة لتسهيل عملية المراقبة.

٢٥. مراعاة عدم وجود مصادر للرطوبة داخل المخزن حتى لا تؤثر على صلاحية المواد الغذائية.

١١ / ٨ الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. جميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧ هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

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

٣. تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/٠١/٠٧ هـ.

٤. تركيب كاميرات داخل المجمع، بها خاصية التسجيل الرقمية وتخصيص غرفة للتحكم.

٥. تركيب بوابات دخول هيدروليكية، وتكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.

١٢ / ٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. يراعي في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (١٤٠٢/هـ/٧) وتاريخ ١٤٠٢/٠١/٢١هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.

٢. تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC)، وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل-مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

١٣ / ٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (٢٠١-SBC).

٢. الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (٦٠١-SBC) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC).

١٤ / ٨ اللوحات الإعلانية:

الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٥ / ٨ اللوحات الإرشادية

يجب على المستثمر وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية، وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ، ووضع رقم طوارئ حرس الحدود (٩٩٤) ضمن اللوحات الإرشادية.

١٦ / ٨ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤/م/س) في ١٤٢٦/٠٤/١٥ هـ الخاص بنظام تعيين وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



١٧ / ٨ الجهاز الفني والإداري

يلتزم المستثمر بتوفير الجهاز الإداري والفني ذو كفاءة عالية واللازم لتشغيل المشروع بالأعداد الكافية المطلوبة والمؤهلات المناسبة، مع ضرورة التدريب المستمر لأفراد هذا الجهاز على أحدث الأساليب الإدارية والتكنولوجية.

١٨ / ٨ تأمين إسعافات أولية:

على المستثمر تأمين كافة الإسعافات الأولية وجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وأن يتم تدريب العاملين بالمبنى لعمل الإسعافات الأولية اللازمة وقت الحاجة.

١٩ / ٨ الالتزام بالاشتراطات الصحية:

١. يلتزم المستثمر في تشغيله للمشروع بالاشتراطات الصحية، التي تضعها الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة الشؤون البلدية والمتعلقة بالمواد الأولية المستخدمة، وطريقة تجهيز المواد الغذائية وتقديمها وتداولها وحفظها.
٢. تطبيق لوائح وزارة الصحة المحدثه وتحديثاتها فيما يتعلق ب (COVID-١٩)، وفايروس كورونا المتحور.
٣. الالتزام بتطبيق لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٢٠ / ٨ التجهيزات: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. توفير عدد مناسب من الثلاجات لحفظ المواد الغذائية (الأولية أو المعدة للتقديم) وتخصص ثلاجة للمواد الأولية وأخرى للمواد المعدة للتقديم، ويمنع منعاً باتاً الخلط بينهما في حيز تخزين واحد.
٢. أن تكون الثلاجات مزودة بجهاز لقياس درجة الحرارة (ترمو متر) يكون مثبتاً خارجها في مكان يسهل قراءته.
٣. يفضل أن تزود الثلاجات بلمبات للأشعة فوق البنفسجية للتعقيم المستمر، ولمنع نمو وتكاثر الميكروبات.
٤. توفير عدد كاف ومناسب من السخانات لا يقل سعة الواحد عن ١٢٠ لتراً.
٥. توفير صواعق كهربائية للحشرات بمعدل صاعق ٦٠ سم لكل ٥٠ متراً مربعاً من مساحة الأرض، مع مراعاة عدم وضع الصواعق في أماكن التجهيز والتحضير.

٦. تكون جميع الأدوات والأواني المستخدمة في إعداد وتجهيز وطهي وتقديم الطعام صالحة للاستخدام وبحالة جيدة، ومن مواد غير قابلة للصدأ، كما يمنع منعاً باتاً استخدام أي أدوات أو أواني مصنوعة من النحاس الأحمر، أو من أي معدن يدخل في تركيبها أحد المعادن الثقيلة السامة مثل الرصاص والكاديوم والأنثيمون.

٧. في حالة استخدام مواقد الفحم أو الحطب أو الشوايات تقام مدخنة بقطر مناسب لا يقل عن ٥٠ سم، وترتفع عن أسطح المباني المجاورة بمقدار مترين على الأقل، مع تزويدها بمروحة شفط لسحب الدخان.

٢١ / ٨ حدود مزاوله النشاط:

لا يسمح بمزاولة أي نشاط خارج حدود الموقع المحدد، وفي حال رغبة المستثمر باستغلال المساحة المحيطة بالموقع كجلسات خارجية.

٢٢ / ٨ العاملون بالمشروع: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية.
٢. تحصين جميع العاملين ضد التيفويد والحمى الشوكية، وأي تحصينات أخرى تراها الجهة المختصة.
٣. إبعاد أي عامل تظهر عليه أعراض مرضية، أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمريض مصاب بمرض معدي.
٤. إبلاغ الجهات المختصة في حال ظهور أي من الأمراض المعدية على عامل لديه.
٥. التأكيد على العاملين بغسل اليدين مباشرة بطريقة سليمة عند بداية العمل، وعدم لمس أي جزء من أجزاء الجسم مثل: الشعر، الفم، الأنف، وبعد العطس والتمخط.
٦. أن يكون جميع العاملين حسن المظهر، والتأكيد عليهم بنظافة أبدانهم، وغسل أيديهم بالمطهرات المصروح باستخدامها قبل تحضير المشروبات وخاصة بعد الخروج من دورات المياه، وكذلك العناية بتقليم ونظافة الأظافر.
٧. ارتداء العمال زي موحد نظيف وقت العمل مع غطاء للرأس، ويمنع منعاً نهائياً التدخين أثناء العمل.
٨. ارتداء قفازات صحية من النوع الذي يستخدم مرة واحدة وكمامة لتغطية الأنف والفم عند العمل في تحضير المشروبات أو تجهيز الأطعمة.
٩. يحق للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة.

٢٣ / ٨ أعمال التجديد للمشروع:

يلتزم المستثمر بالقيام بأعمال التشطيبات للمشروع من دهان أو طلاء وترميمات أو غيرها، ولا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق في أعمال التشطيبات، وتكون المباني من المواد القابلة لإعادة الفك والتركيب، ولا يسمح بإقامة منشآت ثابتة على الموقع.

٢٤ / ٨ التزامات أخرى على المستثمر: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. توفير الخبرات الفنية المطلوبة ورأس المال البشري والأنظمة وكافة عوامل التمكين المطلوبة لغرض تنفيذ المشروع.
٢. يحق للأمانة إجراء عملية تفتيش وتدقيق دورية معلنة أو غير معلنة سواء من خلال موظفيها أو جهات خارجية مختصة ومكلفة من قبل الأمانة.
٣. يحق للأمانة الاطلاع على جميع المستندات والسجلات والدفاتر والمستندات (المالية ودفاتر الحسابات والعقود) وغيرها من الوثائق ذات الصلة بالمشروع عند الطلب.

٢٥ / ٨ الغرامات والجزاءات:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقرها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عن ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد وتجديده، وفي حالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للبلدية الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة، ويتم تحمل المستثمر وحده الغرامات والجزاءات عن المخالفات الصحية في حال وقوعها.

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 والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) 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	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	- كود البناء السعودي اصدار (SBC-٢٠١) - Saudi Construction Code (SBC٣٠١-٣٠٦) - Saudi Electrical Code (SBC٤٠١) - Saudi Mechanical Code (SBC٥٠١) - Saudi Energy Code (SBC٦٠١) - Saudi Sanitary Code (SBC٧٠١-٧٠٢) - Saudi Fire Code (SBC٨٠١)

٢ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

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

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩ 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 وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
٢. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
٥. مناظير للمشروع.
٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٧. الرفع المساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية: ٢ / ٣ / ٩

١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى: ٣ / ٣ / ٩

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

٦. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب المنطقة الشرقية

الملكى وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨هـ والتعميم



الإلحاق رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

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

٤ / ٣ / ٩ اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:

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

٤ / ٩ **الاشتراطات المعمارية:** يجب على المستثمر الالتزام بما يلي:

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

٢ / ٤ / 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.

٣ / ٤ / ٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرئادي المشروع.

٤ / ٤ / ٩ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب حسب متطلبات الأمانة على أن يكون من مواد قابلة لإعادة الفك والتركيب ولا يسمح بإنشاءات خرسانية بالموقع، على تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.

٥ / ٤ / ٩ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد إن وجدت والخدمات والمرافق العامة...الخ.

٦ / ٤ / ٩ توفير عدد كافٍ ومنفصل من دورات المياه داخل المبنى.

٧ / ٤ / ٩ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور في حال تعدد بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.

٨ / ٤ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات داخل المبنى والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.

٩ / ٤ / 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.

٥ / ٩ الاشتراطات الإنشائية:

١ / ٥ / ٩ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (٣٠٦-٣٠١-SBC) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في مباني المطاعم والمطابخ وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.

٢ / ٥ / ٩ الالتزام بتطابق التصميم الإنشائي للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.

٣ / ٥ / 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.

٤ / ٥ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق وحسب متطلبات الأمانة.

٥ / ٥ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.

٦ / ٥ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.

٧/٥/٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٢٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC-٣٠٠).

٨/٥/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٩/٥/٩ عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.

١٠/٥/٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
١١/٥/٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادى مع إضافات، ويجب أن يكون متوافق مع متطلبات الأمانة فيما يتعلق بنوعية مواد البناء والتشطيبات المستخدمة.

١٢/٥/٩ 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.
١٣/٥/٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.

٦/٩ الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٦/٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (718) من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الافراد لوجود أعداد كبيرة من الأشخاص، وتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
٢/٦/٩ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-٢٠١) بما يشمل البند رقم (907) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (1008) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفقرات (1013.3 و 1205.3) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.

٣/٦/٩ متطلبات الكود الكهربائي (SBC-٤٠١) بما يشمل الفصل رقم (54) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (83) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم

الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازمة للكابلات والأسلاك، والفصل رقم (718) الخاص بالمطاعم.

٤/٦/٩ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-٦٠١) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION 9) الخاص بنظام الإضاءة.

٥/٦/٩ الالتزام بتصميم كافة الأعمال والأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-٤٠١) مع الاسترشاد بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-٦٠١) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستندات الكهربائية المقدمة.

٦/٦/٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من المديرية العامة للدفاع المدني.

٧/٦/٩ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.

٨/٦/٩ الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها، بغرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم 53-6.3 من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

٩/٦/٩ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.

١٠/٦/٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.

١١/٦/٩ الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة واللوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.

١٢/٦/٩ الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية بداخل المطابخ المذكورة في الفقرات رقم 6.4.1.3 و 6.5.3.2-55 من كود البناء السعودي (SBC-٤٠١).

١٣/٦/٩ الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي اللازم في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.

١٤/٦/٩ يلزم تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد مواقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار 230-400 فولت والتردد 60 هرتز الا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.

١٥/٦/٩ في حالة وجود مصاعد (DUMB-WATER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.

٧/٩ الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٧/٩ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣) بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم (٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغريبة).

٢/٧/٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (11-1) من (SBC-٦٠١) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-٦٠١).

٣/٧/٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة، وذلك تحت مسؤولية واستشارة استشاري مؤهل ومعتمد من وزارة البلديات والإسكان.

٤/٧/٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.

٥/٧/٩ يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.

٦/٧/٩ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.

٧/٧/٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

(١) أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.

(٢) أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٨/٩ اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٨/٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١١٥٥٧/١/٨) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٢ هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.

٢/٨/٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.

٣/٨/٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.

٤/٨/٩ استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.

٥/٨/٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.

٦/٨/٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (٧٠١-SBC) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (403,1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية والجدول رقم (709,1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.



٧ / ٨ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (٢٠١-SBC) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902.1).

٨ / ٨ / ٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.

٩ / ٨ / ٩ فيما يتعلق بالموارد المائي يجب أن المورد المائي آمناً ويتوافر فيه الاشتراطات التالية:

١. تكون المياه المستخدمة إما من مورد عمومي، أو من مصدر معروف ومأمون صحياً، وبعيد عن أي مصدر من مصادر التلوث وعن مياه الصرف، وصالح للاستهلاك الآدمي بناء على تحاليل مخبرية معتمدة.

٢. يفضل أن يكون الخزان العلوي أسطوانياً كلما أمكن، ليسهل تنظيفه، ومصنوعاً إما من الفيبر جلاس، أو من مواد غير قابلة للصدأ مستوفية الاشتراطات الصحية، وبعيداً عن مصادر التلوث، وتؤخذ منه المياه خلال شبكة مواسير مصنوعة من الحديد المجلفن غير القابل للصدأ أو البلاستيك ومطابقة للاشتراطات الصحية.

١٠ / ٨ / ٩ عند التخلص من الفضلات السائلة يراعي الاشتراطات التالية:

١. يتم التصريف إلى شبكة الصرف الصحي العمومية، وإن لم توجد فيتم التصريف إلى خزان صرف (ببارة) يتناسب حجمه مع كمية الفضلات السائلة ومياه صرف الأنشطة بالمشروع، على أن يكون خزان الصرف بعيداً عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل من مستوى خزان المياه بنصف متر.

٢. لا يقام خزان الصرف (الببارة) تحت أرضية المباني، وإنما يجب أن يكون خارج مباني المشروع، ويتم تفريغه كلما اقتضت الحاجة ذلك.

٣. يمنع منعاً باتاً وجود أي فتحة تصريف بأرضية مباني المشروع.

٤. يجب ألا يكون هناك أعمدة (مواسير) سقوط أو صرف أو أكواع مراحيض بداخل المبنى.

٥. يجب فصل مواسير الصرف الصحي لأماكن التشغيل عن خطوط تصريف دورات المياه ومغاسل الأيدي بحيث يكون تصريف مواسير أماكن التشغيل إلى خارج المبنى مباشرة.

٩ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٩ / ٩ توفير مخارج للطوارئ طبقاً للمواصفات التي تحددها إدارة الدفاع المدني على ألا يقل عرض المخرج عن متر ونصف وتفتح للخارج، وإعداد مخطط للإخلاء في حالة الحريق ووضعه في أماكن بارزة وواضحة لمرتادي المشروع.

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

- ٣ / ٩ / ٩ تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
- ٤ / ٩ / ٩ تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك تركيب شبكة إطفاء مرتبطة بمضخة للحريق تعمل تلقائياً بالكهرباء والديزل معا بقوة ٧ بار وتصريف ٢٥٠ جالون/دقيقة.
- ٥ / ٩ / ٩ يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- ٦ / ٩ / ٩ التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
- ٧ / ٩ / ٩ تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
- ٨ / ٩ / ٩ تأمين طفايات حريق في الممرات بالعدد الكافي من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
- ٩ / ٩ / ٩ عدادات الكهرباء يجب أن تكون خارج مدخل المبنى وفي منطقة آمنة.
- ١٠ / ٩ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات كود الحماية من الحرائق السعودي (SBC-٨٠١)، والتأكد من فاعلية أنظمة مكافحة الحريق طبقاً لمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-٨٠١) وحسب تصنيف الخطورة للمنشأة المعتمد بكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ١١ / ٩ / ٩ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٢ / ٩ / ٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات

١٠ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

- ١ / ١٠ / ٩ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC-٢٠١).
- ٢ / ١٠ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٣ / ١٠ / ٩ اعتماد 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.
- ٤ / ١٠ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفير السقالات، والسلالم، وضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

١٠. متطلبات الدراسة

ملحوظة: تتناول الشروط الخاصة تفاصيل الجوانب الفنية والتشغيلية الدقيقة بما يشمل النظام الإلكتروني، الدراسة الفنية، التصميم التشغيلية، ومتطلبات الربط مع المنصات الحكومية، يتعين على المستثمر تقديم دراسة فنية شاملة، مكونة من ثلاثة أجزاء رئيسية: الدراسة السوقية، الدراسة الفنية، الدراسة المالية، إضافة إلى قسمين مخصصين لتحليل المخاطر والأثر الاجتماعي والاقتصادي، ويشترط أن تكون الدراسة مدعومة ببيانات رسمية وتحليل ميداني دقيق.

١ / ١٠ الدراسة التسويقية

- توضيح منهجية إعداد الدراسة، بما يشمل البحث المكتبي، الميداني، وخبرة الجهة المعدة..
- توضيح الارتباط الاستراتيجي للمشروع مع توجهات الأمانة والأهداف البلدية.
- دراسة الوضع الحالي للسوق، وتحليل الفجوات والعيوب القائمة، ومدى مساهمة المشروع في سد هذه الفجوات.
- تقديم تحليل شامل لعوامل البيئة الداخلية والخارجية باستخدام أدوات تحليل مثل SWOT.
- تحديد المزايا التنافسية للمشروع عن النماذج التقليدية أو البديلة القائمة.
- إعداد خطة تسويق مدروسة موجهة للفئات المستهدفة، توضح آليات الوصول والتوعية، وقنوات الاتصال المعتمدة.

٢ / ١٠ الدراسة الفنية:

- تقديم نموذج العمل التشغيلي للمنشأة الصحية، متضمناً رحلة المستخدم، والقيم المضافة، وآلية التكامل الكامل مع النظام التقني المعتمد.
- تقديم تصور تفصيلي للبنية التحتية المقترحة، يشمل توزيع الأقسام، الأجهزة الطبية، الطاقة الاستيعابية اليومية، وأسلوب تنظيم حركة المراجعين.
- تضمن خطة توسع مستقبلية مرتبطة بالمؤشرات التشغيلية، تشمل إمكانية فتح فروع إضافية، تشغيل وحدات متنقلة، أو توسيع الطاقة الإنتاجية تدريجياً حسب نمو الطلب.

٣ / ١٠ الدراسة المالية:

- تحديد التكاليف الاستثمارية للمشروع بما في ذلك: الإنشاءات، الأجهزة، الأنظمة التكنولوجية، التراخيص، والتشغيل التجريبي.

- إعداد نموذج مالي للإيرادات المتوقعة للأمانة على مدار فترة العقد، بناءً على أعداد الشهادات وتكلفة الخدمة.
- تقديم دراسة ربحية للمستثمر تتضمن صافي العائد السنوي، نقطة التعادل، مؤشرات الأداء المالي (ROI/IRR)، وسيناريوهات متعددة للتشغيل

٤ / ١٠ دراسة المخاطر وخطة التخفيف:

- تحديد وتصنيف المخاطر المحتملة التي قد تواجه المشروع خلال مراحل التأسيس والتشغيل.
- تقديم توصيف دقيق لطبيعة كل خطر، وخطة وقائية واستجابة واضحة لتقليل أثره.
- إعداد جدول زمني لمتابعة وتقييم المخاطر، وآلية مراجعة الإجراءات التصحيحية

٥ / ١٠ الأثر الاجتماعي والاقتصادي:

- إعداد دراسة توضح الأثر الاجتماعي للمشروع على جودة حياة السكان، وتجربة المستفيد، والممارسات الصحية.
- إعداد دراسة تبين الأثر الاقتصادي للمشروع على التوظيف، الاقتصاد المحلي، سلاسل الإمداد، وتخفيف الأعباء على القطاع البلدي.
- دعم التحليل ببيانات كمية ونوعية حيثما أمكن.

١١. متطلبات النظام التقني

يجب على النظام التقني المقدم أن يحقق المتطلبات الوظيفية التالية لضمان التشغيل الرقمي المتكامل للمنشأة الصحية وفقاً لمعايير الجودة والاعتماد الصحي:

١ / ١١ لوحة التحكم المركزية

يجب أن يتضمن النظام وحدة تحكم مركزية تحتوي على الوظائف التالية:

- إدارة التحاليل الطبية
- تتبع العينات إلكترونياً
- تكامل الأجهزة المخبرية
- التحقق والمصادقة على النتائج
- توليد وطباعة التقارير
- تنبيهات انتهاء الصلاحيات

٢ / ١١ تطبيق الهواتف الذكية

يجب توفير تطبيق متكامل للأجهزة الذكية (iOS و Android) يحتوي على المزايا التالية:

- آلية دخول آمنة
- عرض النتائج بطريقة مبسطة
- تحميل تقارير التحاليل
- نظام الإشعارات الذكية
- تتبع حالة الطلبات
- مقارنة النتائج التاريخية
- نظام حجز المواعيد
- إعدادات اللغة

٣ / ١١ المتطلبات غير الوظيفية

- الأمان والخصوصية: إدارة الصلاحيات، التوثيق الشائلي، التشفير، تتبع النشاطات.
- التقارير والتحليلات: تقارير تشغيلية، تحليلية
- الأداء العالي: سرعة تحميل البيانات والتقارير حتى مع عدد كبير من التحاليل.
- الأمان والخصوصية: تشفير البيانات، المصادقة الشائلية، حماية سجل المريض
- التوافق: دعم ISO و Android.
- سهولة الاستخدام (UX) واجهة مرنة وسهلة للمستخدم العادي وغير التقني.
- التوافر العالي (High Availability): التطبيق يعمل ٧/٢٤ مع إشعار عند أي عطل.
- دعم التنبيهات الفورية (Push Notification) لإرسال تنبيهات آلية.
- سجل النشاط تسجيل عمليات المستخدم) تحميل، قراءة، مشاركة.
- التكامل مع LIS مزامنة فورية مع النظام الأساسي للمختبر.
- القابلية للتوسع دعم آلاف المستخدمين في نفس الوقت.

٤ / ١١ متطلبات المستخدمين

يجب أن يتيح النظام دعم أدوار متعددة للمستخدمين بما يشمل فنيي المختبر، الأطباء، موظفي الاستقبال، مديري المنشأة الصحية، مديري النظام، والمرضى، بحيث يتم تحديد المهام والصلاحيات لكل فئة بدقة. يتمكن الفني من إدخال وتحليل العينات، والطبيب من مراجعة النتائج واعتمادها، وموظف الاستقبال من تسجيل المرضى وإنشاء الطلبات، بينما يتولى مدير المنشأة الصحية متابعة الأداء ومدير النظام إدارة المستخدمين. أما المريض، فيتاح له عبر التطبيق أو البوابة الإلكترونية استعراض نتائجها، تتبع حالته، وحجز المواعيد

٥ / ١١ المتطلبات التقنية:

يجب أن يدعم النظام واجهة استخدام تفاعلية ثنائية اللغة (العربية والإنجليزية) وقابلة للتشغيل على الأجهزة الذكية، بما يضمن تجربة استخدام سلسلة وسهلة للمستخدم النهائي. كما يجب أن يتم نشر النظام على بنية تحتية سحابية داخل المملكة العربية السعودية تضمن التوسع الآمن والامتثال التنظيمي. ويشترط أن يكون مبنياً وفق منهجية "المايكرو سيرفس" لضمان سهولة التطوير والصيانة والتحديث الجزئي دون التأثير على النظام ككل

٦ / ١١ سلسلة الإمداد في النظام:

علي مقدم العرض أن يقدم تصوراً تفصيلياً ومتكاملاً حول آلية تصميم وتنفيذ وإدارة سلسلة الإمداد الرقمية داخل النظام التقني المقترح، بحيث يشمل ذلك جميع المراحل المرتبطة برحلة العينة منذ لحظة إصدار أمر التحليل من قبل الطبيب أو المريض وحتى إصدار النتائج النهائية وأرشفتها، مع توضيح كيفية تكامل تلك المراحل مع نظم جمع العينات، نقاط الترميز، النقل، التحليل، ربط الأجهزة، مراجعة واعتماد النتائج، إصدار التقارير وتوصيلها، بالإضافة إلى تحديد آليات الربط المباشر مع أنظمة المختبر (LIS) لضمان التتبع الآني، وضبط الجودة، والحفاظ على سلامة وسرية البيانات طوال دورة حياة العينة، مع إبراز كيفية إدارة هذه السلسلة ضمن بيئة تقنية تضمن استمرارية العمليات، دعم التوسع، مرونة التعديل والتحديث، مع الالتزام بمعايير الاعتماد الصحي ومتطلبات الجهات التنظيمية ذات العلاقة.

٧ / ١١ الأمن السيبراني وحماية البيانات والاختبارات الأمنية المتعددة:

يرجى من المتقدمين توضيح المنهجية التي تم اعتمادها لبناء النظام التقني ليتمتع بأعلى درجات الأمن السيبراني، مع الالتزام الكامل بالإطار التنظيمي الصادر عن الهيئة الوطنية للأمن السيبراني في المملكة العربية السعودية، وتقديم تصور تفصيلي لكيفية تطبيق ضوابط حماية البيانات الصحية الحساسة، سواء أثناء التخزين أو أثناء النقل بين الأنظمة الفرعية (LIS – Mobile App – Web Interface).

على مقدم العرض أن يبين بوضوح كيفية تطبيق تقنيات التشفير من طرف إلى طرف (End-to-End Encryption)، واعتماد المصادقة الثنائية (2FA)، وإدارة صلاحيات الوصول وفقاً لمبدأ أقل صلاحية (Least Privilege Access)، وربط الأنشطة التشغيلية بنظام تتبع دقيق (Audit Logging) يشمل سجلات الدخول، التعديل، الاطلاع، والحذف، مع تبيهاات أمنية تلقائية في حالات السلوكيات غير الاعتيادية.

يتعين كذلك على المتقدمين بالمبادرة بالتدقيق الأمني الاستباقي من خلال إجراء اختبارات Black Box و White Box بشكل دوري عبر طرف ثالث محايد، مع الالتزام بتغطية ثغرات OWASP Top ١٠ على الأقل، وتقديم تقارير بنتائج هذه الاختبارات، إضافة إلى تضمين آلية معالجة نقاط الضعف المكتشفة ضمن زمن استجابة واضح ومحدد. كما يجب أن يكون الفريق القائم على هذه المهام حاصلاً على الأقل على إحدى هذه الشهادات المعتمدة في المجال، OSWA، OSCP، EWPTX، eMAPT، OSWE مع إرفاق أسماء الشهادات وعدد الأفراد المعتمدين لدى المتقدم وتحديد دور كل منهم في مراقبة وتنفيذ الأمن السيبراني في النظام.

على مقدم العرض أيضاً مسؤولية استضافة البيانات داخل المملكة العربية السعودية مع دعم بيئات التشغيل السحابية والمحلية

٨ / ١١ تطبيق لذكاء الاصطناعي ضمن النظام، على أن تشمل النقاط التالية بالتصميم:

- يجب على النظام أن يتضمن نماذج ذكاء اصطناعي قادرة على تحليل السجلات الطبية للمراجعين والتنبؤ بالمخاطر الصحية المحتملة، بهدف دعم القرارات الوقائية والتدخل المبكر.
- يجب أن توفر المنصة آلية ذكية لكشف الاحتيال والسلوك غير الطبيعي من خلال مراقبة الأنماط التشغيلية وتحديد الأنشطة غير المعتادة أو التكرارية المريبة، مع إصدار تنبيهات تلقائية للمسؤولين.
- يجب أن يتم تشغيل جميع نماذج الذكاء الاصطناعي داخل بيئة النظام المحلي (On-Premise) بشكل كامل دون الاعتماد على أي خدمات أو مزودات خارجية، لضمان أمن البيانات وسريتها.
- يجب أن تكون نماذج الذكاء الاصطناعي مصممة بطريقة مرنة وقابلة للتوسع والتحديث، مع وجود آلية للتعليم المستمر من البيانات المتراكمة تحت إشراف رقابي لضمان دقة النتائج وتحسين الأداء بمرور الوقت.

١٢. متطلبات التصميم

يلتزم المتقدم بإعداد دراسة تصميمية متكاملة تشمل العناصر التالية:

- إعداد برنامج زمني واضح يشمل مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل.
- إعداد برنامج زمني واضح يشمل مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل.
- إعداد التصميم المعماري الوظيفي الكامل للمشروع بما يحقق الكفاءة التشغيلية والاحتياج الفعلي
- إعداد تصاميم تنفيذية معتمدة وفق معيار IFC، قابلة للتنفيذ على أرض الواقع.
- ضمان تكامل التصميم وانسجابه مع النظام التقني (LIMS) والطاقة الاستيعابية المتوقعة، انسيابية الدخول والخروج بما يتناسب مع آلية النظام التقني، توافق عدد المراجعين والموظفين مع الطاقة الاستيعابية.
- إجراء دراسة تفصيلية لحساب المساحات المطلوبة لكل قسم داخل المشروع، بناءً على أعداد المراجعين المتوقعة.
- تحليل تدفق الحركة داخل المنشأة، وإجراء محاكاة افتراضية (Flow Simulation) لتحديد نقاط الاختناق وتفاذي توقف العمليات..
- تحقيق معايير الاعتماد الصحي من خلال إعداد تقرير يبيّن مدى توافق التصميم مع معايير السلامة الطبية المعتمدة.
- إعداد تصميم داخلي طبي متكامل يراعي خصوصية كل وحدة وخدماتها.
- إعداد نموذج معلومات المبنى BIM مع مستوى تفصيل LOD³⁰⁰ كحد أدنى.
- تصميم أنظمة السلامة الشاملة والتي تشمل أنظمة إنذار الحريق (FA) وأنظمة مكافحة الحريق (FF) بما يتماشى مع متطلبات الدفاع المدني.
- إعداد تحليل تفصيلي لرحلة المستخدم (User Journey Analysis) من لحظة الدخول وحتى انتهاء الخدمة لضمان سهولة الاستخدام وتجربة مراجعين سلسلة.

١٣. متطلبات التكامل

تكامل التصميم مع النظام التقني والدراسة

- يجب تضمين مسارات المراجعين ونقاط التحقق الإلكتروني ضمن المخططات المعمارية بشكل واضح ومفصل.
- إعداد مخطط تدفق حركي للمراجعين متكامل مع المنظومة التقنية، ويعكس رحلة المستخدم بدقة.
- تنسيق كافة عناصر التصميم المعماري والتنفيذي مع متطلبات النظام الرقمي واشتراطات الجهة المالكة التقنية والتشغيلية.
- عدم اعتماد أي مخططات نهائية إلا بعد مراجعة واعتماد الجهة المالكة وتحقيق التكامل الكامل مع النظام.
- يعد الإخلال بهذا البند سبباً مبرراً لرفض التصميم أو تعليق التنفيذ أو فرض جزاءات تأخيريه حسب تقدير الجهة المالكة.

١٤. المرفقات

١ / ١٤ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام ١٤٤٧ هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة منشأة صحية لفحص متطلبات الشهادة الصحية على القطعة رقم (٣٠٢٠) بالمخطط رقم (٧١٠) حي الخليج وسط الدمام.

حفظه الله

معالي أمين المنطقة الشرقية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٤٥ هـ المتضمن رغبتكم طرح مشروع استثمار " إنشاء وتشغيل وصيانة منشأة صحية لفحص متطلبات الشهادة الصحية على القطعة رقم (٣٠٢٠) بالمخطط رقم (٧١٠) حي الخليج وسط الدمام " ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة ، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجحالة. نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستثمار المشروع الموضح أعلاه حسب الموضح في الجدول التالي:

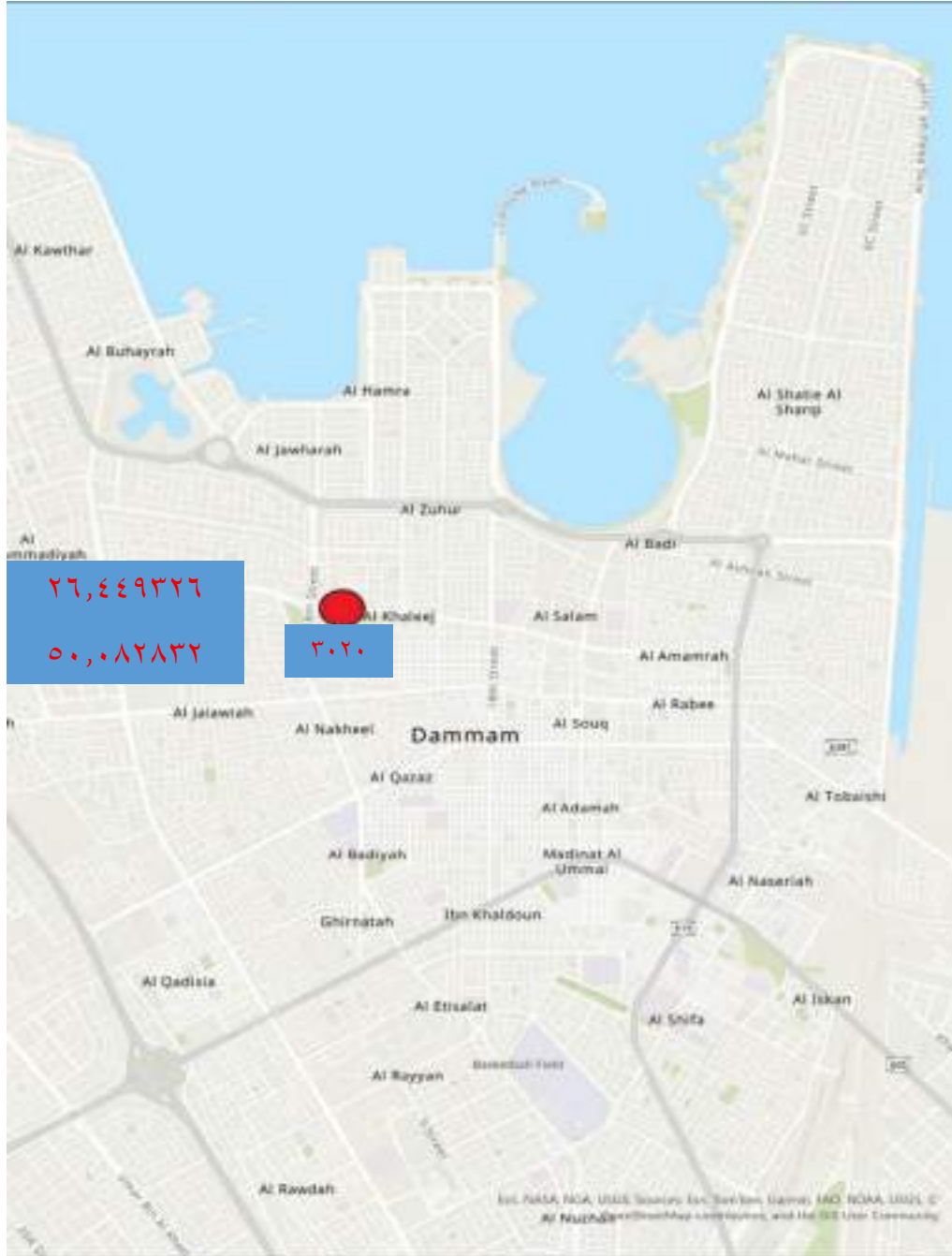
النسبة المئوية للبلدية من العائد السنوي من دخل المشروع (.....%)	
رقماً	كتابياً
يكون للأمانة كحد أدنى من كل شهادة تصدر من المركز (٢٠ ريال) أو النسبة التي يحددها المستثمر من كل شهادة أيهما أعلى على ألا يزيد السعر العام للشهادة (٤٠٠ ريال) غير شامل الضريبة طوال مدة العقد للفحوصات الطبية	

- تم تحديد الحد الأدنى السنوي المضمون للأمانة بمبلغ (١٠٥,٠٠٠ ريال) (مائة وخمسة آلاف ريالاً غير شاملة لضريبة القيمة المضافة بالإضافة الى مبلغ ٢٠ ريال عن كل شهادة تصدر من المركز).
 - الأسعار والنسب المذكورة أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة 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:	بتاريخ:
هاتف:	جوال:
ص.ب:	الرمز البريدي:
فاكس:	تاريخ التقديم
العنوان:	



المخطط العام للموقع ٢ / ١٤



٣ / ١٤ محضر تسليم عقار

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة منشأة صحية لفحص متطلبات الشهادة الصحية على القطعة رقم (٣٠٢٠) بالمخطط رقم (٧١٠) حي الخليج وسط الدمام بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤٤٧ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهاالة شرعاً وأني 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: (.....م^٢) (..... متر مربع)

ممثل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤ / ١٤ 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 ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢ هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لللائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر عام ١٤٤٤ هـ - ٢٠٢٣ م وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد وتجديده.
 - لائحة الاشتراطات الفنية للمطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠١٢٨٨٠٤) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ والمبلغه بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١ هـ، والمحدثة بالقرار الوزاري رقم (٤٢٠٠٧٨٣١٨٤/١) وتاريخ ١٤٤٢/١١/١٠ هـ.
 - لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ وما في حكمها الصادرة بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية المكلف رقم (٤٩١٣٤) وتاريخ ١٤٤٠/٠٩/٢١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - لائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في ملاعب الأطفال وألعاب الأطفال الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٠/ب/و/٢/د ف) في ١٤١٠/٠٤/٢٤ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - فيما لم يرد فيه ينص يتم التقيد بجميع الأنظمة واللوائح والاشتراطات والقواعد والأدلة المتعلقة بكافة الأنشطة المزمع إقامتها بالمشروع والصادرة من وزارة البلديات والإسكان.

٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

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

الاسم: الهوية:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ:



٥ / ١٤ 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 مشروع إنشاء وتشغيل وصيانة مواقع استثمارية لنشاط منشأة
صحية لفحص متطلبات الشهادة الصحية بحاضرة الدمام، محل المنافسة رقم (.....)
لعام ١٤٤٥ هـ والمعلن عنها بتاريخ...../...../١٤٤٧ هـ وكذا السمعة 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

٦ / ١٤ 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.

٧ / ١٤ الهيكل التنظيمي للشركة.

٨ / ١٤ قائمة بأعضاء الإدارة التنفيذية للشركة

الاسم	مجال التخصص	المؤهل	الوظيفة	بيانات موجزة بالخبرة

