

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع عيادات طبية بالقطعة رقم ١١ بحي الريان
بالمخطط رقم ١١١١/٤ بالهفوف

الفهرس

الصفحة	المحتويات	م
٣	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	أ
٤	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	ب
٥	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٦	مقدمة	١.
٧	وصف الموقع	٢.
٨	اشتراطات دخول المناقصة والتقديم	٣.
١٠	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤.
١١	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥.
١٢	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦.
١٣	الاشتراطات العامة	٧.
٢٠	الاشتراطات الخاصة	٨.
٢٧	الاشتراطات الفنية	٩.
٣٩	الغرامات والجزاءات	١٠.
٤٠	المرفقات	١١.



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

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

م	المستند	مرفق	موقع
	مظروف العرض المالي ويحتوي على		
1	نموذج العطاء موقع من المستثمر		٨/١
	خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف		٨/٢
	مظروف العرض الفني اذا طلب ذلك ويحتوي على		
2	١. عدد المشروعات المماثلة التي نفذها المستثمر وقيمتها		
	٢. كفاءة الشركة المنفذة		
	٣. جدول يوضح قيم المشاريع التي نفذها المستثمر		
	٤. مشهد من أحد البنوك يبين الملائمة المالية لدى المستثمر او ميزانية لأخر سنتين		
	٥. تقديم ما يثبت التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة ان وجدت		
	٦. جدول يوضح عدد طاقم العمل الذي سوف يقوم بتنفيذ المشروع		
	٧. جدول يوضح عدد المعدات والأجهزة والآليات المستخدمة في تنفيذ المشروع		
	٨. مواصفات المعدات والأجهزة المستخدمة في تنفيذ المشروع		
	٩. خطة العمل		
	١٠. المخطط العام لتصميم الموقع		
	١١. عقد الشركة واتفاقية التضامن وجميع قرارات الشركاء بالتعديل عليه.		
	١٢. توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
	١٣. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
	١٤. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول		
	١٥. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
	١٦. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
	١٧. صورة إثبات العنوان الوطني		
	١٨. كراسة الشروط موقعة من المستثمر.		
	١٩. أصل خطابات التأهيل.		

ملاحظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد الأمانة موقعها والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
الأمانة	أمانة محافظة الأحساء
الإدارة	الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات.
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تراول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات الأمانة والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) .
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.

ت. 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 (مراعاة التمديد)	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان (مراعاة التمديد)	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً..	تاريخ توقيع العقد
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم الموقع
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر علي محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ . بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



١. مقدمة:

ترغب أمانة محافظة الأحساء في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية من خلال منصة فرص وذلك لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع عيادات طبية بالقطعة رقم ١١ بحي الريان بالمخطط رقم ١١١١/٤ بالهفوف وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

- التوجه إلى الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات - المبرز - طريق عين نجم وتقديم الاستفسار.
- تلفون (٠١٣٥٨٥٠٩٣٠) ، فاكس: (٠١٣٥٨٢٥٠٣٦).
- أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
- أو البريد الإلكتروني: invest@alhasa.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .



٢. وصف الموقع:

الموقع	الهفوف	الحي	حي الريان
القطعة	١١	المخطط	١١١١/٤
الموقع الفلكي	٧	٢٥,٣٢١٨٠٩	
	X	٤٩,٦٣٢٨٢٥	
النشاط	مجمع عيادات طبية		
حدود الموقع	شمالاً: شارع عرض ١٢ م جنوباً: شارع عرض ٤٠ م شرقاً: نافذ عرض ١٠ م غرباً: شارع عرض ٢٣ م		
نوع الموقع:	أرض فضاء		
المساحة	(٢٦٥٢٥,٩٠) متر مربع		
<ul style="list-style-type: none"> المساحة المذكورة أعلاه تقريبية، ويجوز أن تزيد أو تنقص بحسب ماتقتضيه الطبيعة الفعلية للموقع. 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. يجب على المستثمر عمل رفع مساحي للموقع الاستثماري من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع. يلتزم المستثمر بعدم استعمال الموقع لأي نشاط آخر لغير ما خصص له. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة تلك الانشغالات قبل البدء بتنفيذ النشاط وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة. يلتزم المستثمر بعد انتهاء العلاقة التعاقدية تسليم الموقع خالي من الشواغل ويثبت ذلك في محضر موقع من طرفي العلاقة. 			



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لها بتشغيل وإدارة المستشفيات والمجمعات والعيادات الطبية التقدم لهذه المنافسة ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ الحكم أو القرار.
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات، بما في ذلك العطاء، ويستثني من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٤٠ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa أو عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد.

٣/٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- يقدم 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 من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- على مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.

- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن 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.

٣/٦ كتابة الأسعار:

يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:

- أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابةً (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (١٨٠ يوماً) (مائة وثمانون يوماً) من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تعديده.

٣/٨ الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل قيمته عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري المفعول لمدة أقل من (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لموعد فتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من الأمانة.



٣/١٠ سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة / البلدية

أ- مستندات العطاء:

يجب على المتقدمين تقديم عرض مالي.

وفيما يلي المستندات والوثائق المطلوبة بالعرض المالي:

أولاً: الظرف المالي وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختومة بختمه مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢. أصل خطاب الضمان البنكي من أحد البنوك المعتمدة لدى البنك المركزي السعودي وأن يكون بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وساري المفعول لمدة لا تقل عن (١٨٠) مائة وثمانون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف.
٣. توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).
٤. صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٥. صورة إثبات العنوان الوطني.

ثانياً: يتم تقديم عرض فني في حال طلبه وبالترتيب الوارد ذكره أدناه:

١. عرض فني يبين جميع تفاصيل المشروع المراد إقامته .
٢. إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.
٣. صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول. (إن وجد)
٤. صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة / المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت بأنها لا تخضع لأحكام هذا النظام. (إن وجد)
٥. صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٦. صور من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط إدارة وتشغيل المشروع.
٧. خطة العمل المقترحة لإدارة وتشغيل وتنفيذ المشروع.
٨. أصل كراسة الشروط موقعة من المستثمر.
٩. سابقة الأعمال في مشاريع مماثلة مع تقديم المستندات الدالة على ذلك. (إن وجد)



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة إلكترونياً عن طريق بوابة الاستثمار في المدن السعودية فرص للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطاءه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، على أن تكون الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

٤/٣ معاينة العقار:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية وكود البناء السعودي وأن يقدم دراسة وافية وشاملة في عرضه الفني وتصور كامل عن الموقع وتوزيع الأنشطة والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية، ويجب على المستثمر الالتزام بتنفيذ كل نشاط على حده وفقاً للاشتراطات البلدية الخاصة بذلك ولا يعني كتابة الأنشطة أعلاه أنها موافقة من الأمانة على تلك الأنشطة ولا يترتب على الأمانة أي التزامات في حالة عدم الموافقة على بعض الأنشطة حيث أن الأنشطة المذكورة يجب أن يتم تنفيذها وفقاً للأوامر السامية والاشتراطات والتعاميم الخاصة بتلك الأماكن.

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



٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. 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. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣. 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.

٤. 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 وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبّق عليه اللائحة طبقاً للنظام.



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال (٣٠) يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية.
- يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- 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.
- يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.

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

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

- في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك عملاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/١هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك .

٢. تسليم الموقع:

- تحسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي الأمانة تمنع تسليم العقار.



٧. الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

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

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بمواقف المعدات والشاحنات وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورة أخذ الموافقات الختية المسبقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

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

- يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة (وزارة النقل والخدمات اللوجستية والهيئة العامة للنقل) (وزارة التجارة والصناعة - الدفاع المدني - شرطة وأمن الطرق - شركة الكهرباء السعودية - شركة المياه الوطنية - الغرفة التجارية، إلخ). كما يجب على المستثمر استخراج شهادة إتمام (بناء) من وزارة البلديات والإسكان.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالأشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع وكامل مرافقه إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.
- يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات الهيكلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.
- يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل من قبل وزارة البلديات والإسكان وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها ووفق اشتراطات الأمانة.



٧/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

- يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق الأمانة في الإشراف:

- يكون لهيئة النقل العام الحق الكامل في الإشراف على التشغيل والتزام المستثمر المرخص له من الهيئة بالتشغيل طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة في اللوائح المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٢٢-٤١-١ بتاريخ ٠٧/٠٥/١٤٤١هـ) والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ بتاريخ ١٥/٠٣/١٤٤٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
- للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات



واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

- يكون للجان المشكلة من وزارات (البلديات والإسكان- الصحة- الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية- الداخلية-) القيام بكافة مهام الرقابة والتفتيش على المشروع للتأكد من مدى إلتزام المستثمر بتطبيق كافة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المشروع، وعلى المستثمر تسهيل كافة المهمات لهذه اللجان وفي حالة امتناعه عن تسهيل المهمات سيتم تطبيق الإجراءات النظامية حيال ذلك.

٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

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

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٤/٠٢/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦٨) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ، وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.



٧/١١ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعبء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص أو الممتلكات العامة والخاصة.
- التعاقد مع شركات متخصصة في الحراسات الأمنية مع تركيب نظام لكاميرات المراقبة داخلي وخارجي (حسب ما تراه الجهات المختصة)
- عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- يلتزم المستثمر بوضع لوحات إرشادية توضح جميع التعليمات ومتطلبات السلامة.
- يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أية تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أو في مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/٦٢ وتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٤هـ وتعديلاته، بالإضافة إلى قرار هيئة النقل العام رقم (١١/٠١) وتاريخ ٢٠/١٢/٢٠١٤هـ.
- يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات الأمن والسلامة الصادرة من الإدارة العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- 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.
- 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.



٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للأمانة إلغاء العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلي تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ٠١/٠٦/١٤٣٥هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٧/١٤ فسخ العقد:

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

- إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
- إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
- إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعون يوماً من تاريخ إخطاره بالأشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإنذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يُستجد عليهما من تعديلات.
- إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.
- إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
- إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.



٧/١٥ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.
- بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقامة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يلتزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فللأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والا قامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.
- يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.
- في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسنى له التقدم في المنافسة.



٧/١٦ أحكام عامة:

١. جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢. ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
٣. تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (٤٠١٥٢) في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤١٠٠٥٦١٨٨٣) وتاريخ ١٤٤١/١٢/٢٢هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٣٩٣١١٩/١) وتاريخ ١٤٤٤/٠٥/١٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - نظام المؤسسات الصحية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٠) وتاريخ ١٤٢٣/١١/٠٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٠٠٩٢ - ٤٣ - ١٠١) وتاريخ ١٤٤٣/٠٩/١٣هـ.
 - نظام الضمان الصحي التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ١٤٢٠/٠٥/٠١هـ، ولائحته التنفيذية ووثيقة الضمان الصحي التعاوني الصادرين بقرار وزير الصحة رقم (٢٣/٣٦٠/ص) وتاريخ ١٤٢٣/٠٣/٢٧هـ.
 - اللوائح الصحية الدولية (٢٠٠٥) الطبعة الثانية الصادرة عن منظمة الصحة العالمية.
 - اللائحة التنفيذية لنظام مزاولة المهن الصحية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٩) وتاريخ ١٤٢٦/١١/٤هـ ولائحته التنفيذية.
 - لائحة السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢ / ١ / ١٥ / د ف) وتاريخ ١٤٢٥ / ٠٨ / ٠٨هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - نظام المختبرات الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ١٤٢٣ / ٠٢ / ٠٨هـ.
 - كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان ، ووزارة الصحة ، وكافة الجهات ذات العلاقة المتعلقة بالمشروع .
 - دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠ / ١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥هـ وما يستجد عليه من تعديلات.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ، وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.



- كافة الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ومنها ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٤١٠٠١٣٠٦٨٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٤/١١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- تعميم وزير البلديات والإسكان رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ١٤٣٣/٠٦/٠١هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
- كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

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

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (١٠٪) من فترة العقد للتجهيز والإنشاء، وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطاءه المالي عن هذه الفترة.
- وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد وسداد كامل المبلغ.

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- النشاط الاستثماري المسموح به هو إقامة "مجمع عيادات طبية" ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض لغير هذه الأنشطة.

٨/٤ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- فيما يتعلق بالمكونات والمساحات الداخلية والتوزيع الداخلي لمباني المجمع الطبي يجب الالتزام بمتطلبات (وزارة الصحة)، والالتزام في تصميم الواجهات بتطبيق الكود العمراني في المنطقة الواقع بها النشاط.
- يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية الجوار غير التجاري.
- عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها.
- لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل المجمع الطبي.
- يجب على المستثمر تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى:
 - أن تكون من أشجار الظل المحلية.
 - ألا تكون معيقة لحركة المشاة.
 - ألا تكون ذات روائح نفاثة.
 - أن تكون من الأشجار التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين مع تبليط الممرات والأرصفة بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.



- إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع الإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وفحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة دورياً للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية والتأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.
- يجب أن تكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتؤخذ منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.
- القيام بأعمال الصيانة الدورية لكامل المشروع وجميع مرافقه، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات ودورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وجميع المرافق الموجودة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة العيادات طوال فترة الدوام.
- وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامة والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامة والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق، أو الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.

٨/٧ الاشتراطات الأمنية:

- يلتزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م/٣٤ وتاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وأي قرارات ذات صلة.
- الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- تأمين حراسة على المشروع وخدماته المساندة وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.
- تركيب كاميرات داخل الموقع بها خاصية التسجيل الرقمي، وأن تكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.



٨/٨ اللوحات الإعلانية والإرشادية والتعريفية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- تطبيق جميع ماورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٧٩٤٧٥٠٠٠٧٤٢٠٠٠) وتاريخ ٢٦/٢/١٤٤٢ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
- يلتزم المستثمر باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات العيادات الصحية حسب ما ورد في الفصل (١٠٠٩ - ١٠٠١١) من كود البناء السعودي العام، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٨/٩ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

- يراعي في المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقررته الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (٧/هـ/١٤٠٢) وتاريخ ٢١/١/١٤٠٢ هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات .
- يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الاشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
- توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب طبقا لكود البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.
- توفير (٥ %) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقا لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-201).

٨/١٠ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

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



٨/١١ الالتزام بتعليمات وأشتراطات الدفاع المدني:

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

٩. الاشتراطات الفنية

٩/١ كود البناء السعودي:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بديل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط ومواصفات، وكذلك الالتزام بجميع ماورد باشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١ / ٣٩٣١١٩ / ٤٤٠٠٣) وتاريخ ١٧ / ٥ / ١٤٤٤ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية. ويجب مراعاة الاشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال: اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

م	التاريخ المحدد	التاريخ
١	الأنظمة واللوائح التنفيذية والفنية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان	
٢	نظام إجراءات التراخيص البلدية ولائحته التنفيذية وزارة البلديات والإسكان	
٣	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (www.saso.gov.sa)	
٤	المقاييس البيئية، مقاييس مستويات الضوضاء، الصادرة عن المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي (www.ncec.gov.sa)	
٥	الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت (www.momrah.gov.sa)	
٦	وزارة الصحة (www.moh.gov.sa)	
٧	المديرية العامة للدفاع المدني (نماذج الكشف على اشغالات المباني وفق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC801)	
٨	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (www.sbc.gov.sa) وخصوصاً إصداراته التالية:	
	<ul style="list-style-type: none"> • كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • Saudi Construction Code (SBC 301-306) • Saudi Electrical Code (SBC-401) • Saudi Mechanical Code (SBC-501) • Saudi Energy Code (SBC-601) • Saudi Sanitary Code (SBC-701-702) • Saudi Fire Code (SBC-801) 	

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المناقصة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية فيما يخص مكونات المشروع الاختيارية والأساسية وكامل المكونات حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالأمانة.

٩/٣ متطلبات وزارة الصحة:

- يتم تحديد المساحات الداخلية للعيادات حسب متطلبات وزارة الصحة، والكود الصادر عن المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI).
- يجب الحصول على موافقة (وزارة الصحة) بحكم الاختصاص قبل تشغيل العيادات الطبية، والالتزام باشتراطات وزارة الصحة والجهات الأخرى ذات العلاقة وتقديم كافة الاعتمادات لتلك الجهات مع تقديم نسخة منها للأمانة وموافقة وزارة الصحة على المباني والمخططات والتصاميم.
- يمنع البدء في أعمال التشغيل قبل الحصول على التراخيص اللازمة.
- يمنع مخالفة النشاط الذي صدر م أجله الترخيص.

٩/٤ اعتماد التصميم الابتدائي:

- على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وإعمال 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. رفع الموقع مساحياً شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 ٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.

٩. المواصفات الفنية لأعمال التنفيذ للمشروع.
- يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:
١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.
 ٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.
 ٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.
- إعداد التصاميم الأولية على أن يشمل على الآتي كحدد أدني:
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. مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.
 ٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
 ٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم وزير البلديات والإسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:
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 وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.



٩/٥ الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

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



- 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.
- يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن (٢ %) في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

٩/٦ الاشتراطات الإنشائية:

- يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية (SBC-301-306) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي في المشروع بكامل خدماته وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- مراعاة أثر تحرك مجموعة م المستخدمين على الأسقف رات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowd synchronized movement)
- التأكد م كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية في حال وجودها.
- مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنشائية الغير تقليدية والغير منتظمة حسب كود البناء السعودي للأحمال والقوى (SBC301)، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنشائية.
- مراعاة المتطلبات للفتحات داخل العناصر الإنشائية وزيادة التسليح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتبريد والصحية داخل العناصر الإنشائية.
- يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة ك هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- يجب عزل الأسطح المعدنية وأسياخ التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدمة مثل أجهزة الرنين المغناطيسي.
- يجب مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق.
- يمنع استخدام مادة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقا للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم وزير البلديات والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦ / ٠٢ / ١٤٣٤ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- أن تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة...الخ.



- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة م الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- 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.
- عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمتت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمتت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمتت بورتلاندى عادى مع إضافات.
- 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.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان
- أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- يجب استيفاء الستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة للاحتراق لمتطلبات الكود.
- يجب أن تكون سلة المهملات وأعطيتها من مواد غير قابلة للاحتراق.

٩/٧ الاشتراطات الكهربائية:

- يتم تقديم شهادة تنسيق مم مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، وتحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣ أطوار ٢٣٠ - ٤٠٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
- الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية ومتطلبات المعدات الطبية الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" SASO، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- 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.



- الالتزام بتوفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية والاجتماعية لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات الكهربائية وخزانات الوقود (حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها م قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية.
- تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC-401) فيما يخص المتطلبات الخاصة بمباني الرعاية الطبية، والعيادة الصحية داخل المراكز الأهلية.
- تطبيق متطلبات الطود السعودي (SBC-201)، والكود السعودي الكهربائي (SBC-401)، وكود الحماية من الحريق (SBC-801)، وأصول الصناعة ك الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية م الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية المعتمدة.
- يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- يجب إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- يجب الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الطهرائية الواردة في كود البناء السعودي (الكود السعودي ل شيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) الفصول رقم (UM-SECTION9 & 9) .
- يجب توفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية المستقلة لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات و خزانات الوقود (حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخفضات الصوت (Sound Attenuators) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المطلوبة طبقاً لمتطلبات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- يجب فصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفر مصدر كهرباء احتياطي مؤمن محل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، والمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.



- يلتزم المستثمر بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC601) والتي تشمل التالي:
- متطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية -السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب) وغيرها من المتطلبات.
- متطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، ومتطلبات التحكم بوحدة التكييف وغيرها من المتطلبات.
- متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من المتطلبات.
- متطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبنى وغيرها من المتطلبات.
- متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة الداخلية والخارجية، كثافة الإنارة المستخدمة، متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.
- متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: (المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد).
- يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL1363).
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية (Extension Cords) موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
- يجب عدم استخدام التمديدات كبديل ع الأسلاك الدائمة.
- عدم لعق التمديدات الكهربائية في المباني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمائتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصلة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية التي يتوفر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية المحمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضاً.
- يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية المحمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية المحمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- يجب أن يكون سُمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصلة بها.
- يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- يجب أن تكون علب التوزيع والمآخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) يوماً على أن تتوافق هذ التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذ المدة:
- الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة.
- يجب أن تكون طريقة ربط الأسلاك الكهربائية المؤقتة في المبنى متعددة.



- يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".
 - يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.
- ٩/٨ الاشتراطات الميكانيكية:**
يلتزم المستثمر بما يلي:
- يجب أن يكون تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندسي معتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها وأن تكون من الخرسانات المسلحة، ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
 - يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية والموصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
 - يجب تطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة ك كود البناء السعودي العام (SBC201) وبالخصوص رقم (٢٨).
 - يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
 - يجب أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
 - يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) والذي يشمل على الحد الأدنى للتهوية (فصل ٤ جدول رقم ١،١،٣،٤) والفقرة رقم (٣،١٠٢) متضمنا متطلبات الصيانة.
 - التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١،١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
 - يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة التبريد بها عن (KW 350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.



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

- تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC-701) وما ورد بالفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة والجدول (٤٠٣,١) و (٧٠٩,١) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) بما فيه الفصل رقم (٢٩) والجدول رقم (٢٩٠٢,١) والبند رقم (٦٠٧) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC702) وخاصة الفقرة رقم (٨٠٢) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي والالتزام بإنشاء خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.
- توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرأسية الخاصة بالأدوار العليا.
- تطبيق متطلبات الطود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (٦٠٨,٣,١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه ، والفصول رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصول رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.
- يجب تطبيق متطلبات الهندسة الطبية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-702).
- يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق (وتوفير حاويات محكمة الإغلاق).
- يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى .
- يُحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات.
- يحظر تخزين المواد في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
- يجب أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات الكود باستثناء المناطق المحمية بمرشات حريق معتمدة.
- يجب عدم التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبنى المجاور ويُسمح بتقليص المسافة إلى (٩٠٠) ملم (٩٠ سم) عندما يكون ارتفاع رصات التخزين أقل م (١,٨ م)، كما أن لمسؤول الحريق الصلاحية في تقليص هذ المسافة عندما لا يرى خطراً على الممتلكات المجاورة.
- يجب أن تكون حاويات القمامة وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- يجب أن تكون الخرف الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.



٩/١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- يجب على المستثمر الالتزام بلائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢ / ١ / ١٥ / د ف) وتاريخ ٨ / ٠٨ / ١٤٢٥ هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى العيادة من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- 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.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى العيادة ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المستثمر التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- الالتزام بتطبيق متطلبات NFPA 992018 أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني الصحية، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات NFPA وكود البناء السعودي، تُجَبُ اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.
- الالتزام بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 فيما يخص مستلزمات مكافحة الحريق وذلك يشمل ولا يقتصر على البنود التالية : الفصل التاسع فيما يخص أنظمة مكافحة الحريق المختلفة التي يتم تحديدها وفقا لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي.
- يجب أن تكون طفايات الحريق موزعة على المبنى بحيث لا تزيد المسافة بين طفاية وأخرى ع(٢٣ م).
- يجب أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- يجب تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
- يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.



- يجب أن تتم صيانة أنظمة إطفاء الشفاطات بشكل دوري.
- يجب توفير نظام رش آلي.
- يجب أن تزود المباني بأنايب رأسية عندما يزيد ارتفاعها عن (١٠ م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء أو يزيد فيها العمق عن (١٠ م) من أعلى مستوى لوصول سيارات الإطفاء.
- يجب أن تكون أنظمة الإطفاء والإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه .
- يجب أن تحتوي الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنويا.
- يجب أن تكون أبواب الحريق تغلق بشكل تلقائي.
- يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- يجب تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية م الحريق.
- أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي بمشاركة الموظفين فقط.

٩/١١ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يلتزم المستمر بما يلي:

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



١٠. الغرامات والجزاءات

- في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٥٢٦-٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلّغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ١٤٤٤هـ-٢٠٢٣م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.
- فيما لا يرد به نص في لائحة الغرامات والجزاءات البلدية المذكورة فسوف يكون المستثمر ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها الأمانة والجهات ذات العلاقة، وذلك وفقاً للغرامات والجزاءات الواردة في (المادة التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٢٢-٤١-١ وتاريخ ١٤٤١/٠٥/٠٧هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ وتاريخ ١٤٤٦/٠٣/١٥هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
- مع مراعاة ما لسلطات الجهات الرقابية الأخرى من الأمانة وغيرها من جهات ومالها من اختصاصات، فيكون لهيئة النقل العام صلاحية الرقابة والتفتيش وتقييم الأداء وضبط المخالفات واتخاذ الإجراء للتأكد من الالتزام بالشروط والمواصفات وضمان تقديم الخدمات بجودة عالية، وله على سبيل المثال الاطلاع على السجلات والبيانات ذات العلاقة بمزاولة النشاط.

٢. محضر تسليم موقع

اسم المستأجر: النشاط: إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع عيادات
طبية بالقطعة رقم ١١ بحي الريان بالمخطط رقم ١١١١/٤ بالهفوف

(إقة.....رارا)

حيث أجزت أمانة محافظة الأحساء على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع عيادات طبية بالقطعة رقم ١١ بحي الريان بالمخطط رقم ١١١١/٤ بالهفوف بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../..... ١٤هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.
مساحة الموقع المخصص المذكور أعلاه: () .

ممثل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- 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 ٩/٢٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٥٦١٨٨٣/١٠٠٥١٠ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات الصادرة بقرار معالي وزير النقل رقم ١٢٢-٤١-١ وتاريخ ٧/٠٥/١٤٤١هـ والمعدلة بقرار معالي رئيس الهيئة العامة للنقل رقم ٣٥-٤٦-١ وتاريخ ١٥/٠٣/١٤٤٦هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٢هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/١٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (١/٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ٢٦/١١/١٤٤٤هـ، والغرامات والجزاءات الواردة في (المادة التاسعة عشرة) من (الفصل السادس) (المخالفات والعقوبات) من اللائحة المنظمة لنشاط تشغيل مواقف الشاحنات وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - كافة الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان ومنها ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (٦٨٢٠١٣٠٠٤١٠) وتاريخ ١١/٠٤/١٤٤١هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية وما يستجد عليها من تعديلات.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (١/٤٢٠٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - تعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٢٨٦٥١) وتاريخ ٠١/٠٦/١٤٣٣هـ بشأن المواقع الاستثمارية والذي ينص على "في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد.
 - كافة الأنظمة واللوائح والاشتراطات البلدية والقواعد والأدلة المتعلقة بالمشروع محل المنافسة، والصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية والمركز الوطني للالتزام البيئي والدفاع المدني.
 - يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.
 - يقر المستثمر بأن ملتزم بكافة الاشتراطات الفنية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان فيما يخص الخدمات الأساسية والاختيارية بالمشروع وما يورد عليها من تحديثات وكذلك الأدلة التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة ولها علاقة بالمشروع وأنه ملتزم بجميع ما ورد بها في تشغيل كامل المشروع.



- يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبقة من الإدارة العامة للاستثمارات وتنمية الإيرادات على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أي من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- 3 عاين الموقع المعروض المخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع عيادات طبية بالقطعة رقم 11 بحي الريان بالمخطط رقم 1111/ع بالهفوف.
- 4 أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:	الهوية	
رقم الجوال:	رقم الهاتف:	
التوقيع:	التاريخ:	