

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة عيادة صحية متخصصة
على طريق عثمان بن عفان رضي الله عنه بحي الإسكان بمدينة بريدة

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٧	مقدمة	١
٨	وصف الموقع	٢
٩	اشتراطات دخول المنافسة	٣
٩	من يحق له دخول المنافسة	١/٣
٩	لغة العطاء	٢/٣
٩	مكان تقديم العطاءات	٣/٣
٩	موعد تقديم العطاءات	٤/٣
٩	موعد فتح المظاريف	٥/٣
٩	تقديم العطاء	٦/٣
١٠	كتابة الأسعار	٧/٣
١٠	مدة سريان العطاء	٨/٣
١٠	الضمان	٩/٣
١١	موعد الإفراج عن الضمان	١٠/٣
١١	مستندات العطاء	١١/٣
١٢	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٢	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١/٤
١٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢/٣
١٢	معاينة العقار	٣/٤
١٣	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٣	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١/٥
١٣	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢/٥
١٣	سحب العطاء	٤/٥
١٣	تعديل العطاء	٥/٥
١٣	حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٥
١٣	سرية المعلومات	٦/٥
١٤	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٤	الترسية والتعاقد	١/٦
١٤	تسليم الموقع	٢/٦
١٥	الاشتراطات العامة	٧
١٥	توصيل الخدمات للموقع	١/٧
١٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢/٧
١٥	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٣/٧
١٥	تنفيذ الأعمال	٤/٧
١٥	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥/٧
١٦	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٦/٧



الصفحة	المحتويات	م
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧/٧
١٧	تأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨/٧
١٧	موعد سداد الأجرة السوية	٩/٧
١٧	ضريبة القيمة المضافة	١٠/٧
١٨	متطلبات السلامة والأمن	١١/٧
١٨	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٢/٧
١٩	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٣/٧
١٩	فسخ العقد	١٤/٧
٢٠	أحكام عامة	١٥/٧
٢٢	الاشتراطات الخاصة	٨
٢٢	مدة العقد	١/٨
٢٢	فترة التجهيز والإنشاء	٢/٨
٢٢	النشاط الاستثماري المسموح به	٣/٨
٢٢	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	٤/٨
٢٣	مواقف السيارات	٥/٨
٢٣	اشتراطات التشغيل والصيانة	٦/٨
٢٥	الاشتراطات الأمنية	٧/٨
٢٥	اللوحات الإعلانية والإرشادية والتعريفية	٨/٨
٢٦	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	٩/٨
٢٦	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٠/٨
٢٦	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	١١/٨
٢٧	الاشتراطات الفنية	٩
٢٧	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١/٩
٢٨	الاشتراطات التنظيمية	٢/٩
٢٨	متطلبات وزارة الصحة	٣/٩
٢٨	اعتماد التصميم الابتدائي	٤/٩
٣٠	الاشتراطات المعمارية	٥/٩
٣١	الاشتراطات الإنسانية	٦/٩
٣٢	الاشتراطات الكهربائية	٧/٩
٣٥	الاشتراطات الميكانيكية	٨/٩
٣٦	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٩
٣٧	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	١٠/٩
٣٩	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	٤/٩
٤٠	الغرامات والجزاءات	١٠
٤١	المرفقات	١١
٤١	نموذج العطاء	١/١١
٤٢	بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع	٢/١١
٤٣	محضر تسلیم موقع	٣/١١
٤٤	إقرار من المستثمر	٤/١١



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باشتئاء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوّضه 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

المستند	المطلب	م
نموذج العطاء	١	
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	٢	
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣	
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤	
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥	
الرقم الضريبي للمنشأة	٦	
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.	٧	
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .	٨	
صورة من التراخيص الخاصة بإدارة وتشغيل أنشطة الرعاية الطبية الصحية	٩	
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	١٠	
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	١١	
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١٢	
أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "	١٣	

- ملاحظة: يستبعد أي عطاء لا يرقى به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد (عيادة صحية متخصصة).
الموقع	هو أرض تحددها الأمانة، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة القصيم
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
العيادة	هي كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٦/٢٩ هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني " فرص furas.momra.gov.sa"
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات



جـ. الجدول الزمني المتوقع لـ إجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

ال التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة	إعلان نتيجة المنافسة
	تحده الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بدأ سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة - السنة الأولى



١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة القصيم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة عيادة صحية متخصصة على طريق عثمان بن عفان رض بحي الإسكان بمدينة بريدة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

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

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - الإدارة العامة للاستثمارات- أمانة منطقة القصيم
 - هاتف: ٥١٤٣١٠٦٣٢٦٥٠٠٠ - فاكس: ٠١٦٣٢٥١٥٥٠ - ص.ب: ١١١٩ - الرمز البريدي: ٥١٤٣١
 - أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
 - أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
 - أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "



٢. وصف الموقع

الإسكان	الحي	
رقم (٥)	القطعة	
طريق عثمان بن عفان	الطريق	
عيادة صحية متخصصة	النشاط	
٢٠١٤٥١م	المساحة : أرض فضاء	نوع الموقع :
بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرفقان بالبند رقم (١١/٢)		

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافية وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتواافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .

بيانات أخرى :

- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ أعمال الإنشاءات للعيادة بل يجب على المستثمر معالجة تلك الأشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وتمهيد وتسويقه الموقع على حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- يلتزم المستثمر باعتماد التصميمات المعمارية والإنسانية للعيادة الصحية المتخصصة من الأمانة قبل البدء في تنفيذ المشروع
- لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل مبني العيادة.
- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح اللازمة من وزارة الصحة والمديرية العامة للدفاع المدني والجهات ذات العلاقة قبل البدء في التنفيذ.
- يجب على المستثمر تغيير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى:
 - أن تكون من أشجار الظل المحلية.
 - لا تكون معيبة لحركة المشاة
 - لا تكون ذات روائح نفاثة



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة :

١ / ١ / ٣ يحق للمؤسسات والشركات المرخص لهم بإدارة وتشغيل المستشفيات والمجمعات والعيادات الطبية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعرّفه في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر 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 فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقاته ، وبياناته ويسـتثنـي من ذلك الكـتـالـوـجـاتـ الـخـاصـةـ بـالـمـعـدـاتـ وـالـأـجـهـزـةـ التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بـمـسـتـندـاتـ بـأـيـ لـغـةـ أـخـرـىـ غـيرـ عـرـبـيـةـ يتمـ تـرـجـمـتـهـ إـلـىـ لـغـةـ عـرـبـيـةـ عنـ طـرـيقـ مـقـدـمـ الـعـطـاءـ مـنـ خـلـالـ مـكـتـبـ تـرـجـمـهـ مـعـتـمـدـ وـيـعـتـبـرـ النـصـ عـرـبـيـ هوـ الـمـعـولـ عـلـيـهـ فيـ حـالـ الـاـخـلـافـ أـوـ الـاـلـتـبـاسـ فيـ الـمـضـمـونـ.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" ، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المطاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الإدارة العامة للاستثمارات وفق العنوان التالي:

▪ أمانة منطقة القصيم- القصيم- بريدة- طريق الملك عبدالعزيز

▪ هاتف : ٥١٤٣١ - ١١١٩ - فاكس: ٠١٦٣٢٥١٥٥٠ - ص.ب: ٠١٦٣٢٦٥٠٠٠ - الرمز البريدي: ٥١٤٣١

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية ، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

٥ / ٣ موعد فتح المطاريف :

موعد فتح المطاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية ، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص ".



٦ / ٣ تقديم العطاء :

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

٢ / ٦ / 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 ١٩٩٠٤ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمه ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد ، والالتزام التام بما تفرض به البنود الواردة بكرasse الشروط والمواصفات وملحقاته .

٤ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه 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 .

٧ / ٣ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك .

٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي .
٣ / ٧ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط ، أو المحو ، أو الطمس ، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحرروف والأرقام ، والتوجيه عليه .

٨ / ٣ مدة سريان العطاء :

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

٩ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي ، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ، وأن يكون غير مشروط ، وغير قابل للإلغاء ، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة ، دون

الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٩ / ٣
يسبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب ، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١ / ٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:-

١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢ / ١١ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

٣ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
٤ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٥ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٦ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
٧ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٨ / ١١ / ٣ صورة من التراخيص الخاصة بإدارة المستشفيات والمجمعات والعيادات الطبية الصادرة من الجهات ذات العلاقة.

٩ / ١١ / 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 لاحكام هذا النظام.

١٠ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.
١١ / ١١ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة
١٢ / ١١ / ٣ أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤ / ١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على مقدم العطاء دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض المالي وفقاً لما تضمنه هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء المقدم.

٤ / ٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل 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".

٤ / ٣ معاينة الموقع:

على مقدم العطاء قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تماماً على أوضاعه السائدة به والاشتراطات والارتدادات والأنظمة المعمول بها بالمنطقة، والتعرف على كافة الاشتراطات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.



٥. ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المطاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المطاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المطاريف:

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

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المطاريف.

٤/٥ تعديل العطاء:

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

٥/٥ حضور جلسة فتح المطاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المطاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المطاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦/٥ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- | | |
|-----------|--|
| ١ / ١ / ٦ | <p>بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.</p> <p>٢ / ١ / ٦</p> <p>يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.</p> <p>٣ / ١ / ٦</p> <p>يجوز للأمانة بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.</p> <p>٤ / ١ / ٦</p> <p>يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.</p> <p>٥ / ١ / ٦</p> <p>يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/٤٤١ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتى بيانها :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 المتتفسين. <p>٦ / ١ / ٦</p> <p>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 المقاومة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة اهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعيم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١/٦/٤٣٥ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وب مجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعيم وتعديلاته وما يتربت عليه من إجراءات قيل وبعد ذلك .</p> |
|-----------|--|

٢/٦ تسلیم الموقم :

- ٦ / ٢ / ١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

٦ / ٢ / ٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بدأبة مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع :

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

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل لعيادة الصحية وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورةأخذ الموافقات الخطية المسбقة من قبل وزارة الصحة والأمانة على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والترخيص اللازم من (الأمانة، المديرية العامة للدفاع المدني، وزارة الصحة) وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

١ / ٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مشروع العيادة الصحية المتخصصة إلى مقاول لديه خبرة سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

٢ / ٤ 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 المبني والإنشاءات الهيكيلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ١٤٣٩/٠٩/٢١هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب على المستثمر أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين كما يجب أخذ موافقة الأمانة على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على تنفيذ المشروع ويكون من واجباتها يكون من واجباته:

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
٤. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلقي المشكلات، والتيسير بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ :

- ١ / ٦ / ٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذها مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣ / ٦ / ٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتبعن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٤ / ٦ / ٧ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٥ / ٦ / ٧ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.



٧ / ٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له :

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (عيادة صحية متخصصة)، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ٢٢/٠٢/٤٤٣ هـ.

٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة الأمانة بالتأجير على الغير يتلزم 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.

٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية:

تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٤/٠٢/٤٣٩ هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ ١٨/١١/٤٣١ هـ، وما يستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي إيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت

سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:
يلتزم المستثمر بما يلي:

١١ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

١١ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

١١ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

١١ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

١١ / ٧ توفير طفایات الحریق بالعدد والحجم المناسبین حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعید إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المباني وتجهیزاتها.

١١ / ٧ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع ممرات المشاة وغيرها أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

١١ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته.

١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة إلغاء العقد للمصلحة العامة أو لدواعي التخطيط، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجاريه المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.



١٣ / ٧ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد :

١ / ١٣ / ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢ / ١٣ / ٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقاومة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يتلزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فلأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات اللازمة والإقامة بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

٣ / ١٣ / ٧ يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

٤ / ١٣ / ٧ في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يتسرى له التقدم في المنافسة.

١٤ / ٧ فسخ العقد :

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

١ / ١٤ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

٢ / ١٤ / ٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه لغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.

٣ / ١٤ / ٧ إذا أخل المستثمر بأي من أحکام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوز مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإإنذار.

٤ / ١٤ / ٧ 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، والإندار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليهما من تعديلات.

٥ / ١٤ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

٦ / ١٤ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٧ / ١٤ / ٧ إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستثمار في تنفيذ العقد.

١٥ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٥ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢ / ١٥ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ٣ / ١٥ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٣٩٣١١٩/١١) وتاريخ ١٧/٥/١٤٤٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - نظام المؤسسات الصحية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٤٠/١١٠٣) وتاريخ ٢٣/١١/١٤٢٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٠١ - ٤٣ - ٢٠٠٩٢) وتاريخ ١٣/٩/١٤٤٣هـ.
 - نظام الضمان الصحي التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١٠/٠٥/٠١) وتاريخ ٠١/٥/١٤٢٠هـ، ولائحته التنفيذية ووثيقة الضمان الصحي التعاوني الصادرتين بقرار وزير الصحة رقم (٣٦٠/٣٢/ص) وتاريخ ٢٧/٣/١٤٢٣هـ.
 - اللوائح الصحية الدولية (٢٠٠٥) الطبعة الثانية الصادرة عن منظمة الصحة العالمية.
 - اللائحة التنفيذية لنظام مزاولة المهن الصحية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥٩/م) وتاريخ ٠٤/١١/١٤٢٦هـ ولائحته التنفيذية.
 - لائحة السلامة والوقاية من الحرائق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/١٥/١٠/دـ فـ) وتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٢٥هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
 - نظام المختبرات الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٣/م) وتاريخ ٠٨/٠٢/١٤٢٣هـ.
 - كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، ووزارة الصحة، وكافة الجهات ذات العلاقة المتعلقة بالمشروع.



- دليل تصميم موافق السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٤٢٦٨٤٠) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ وما يستجد عليه من تعديلات،
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦ هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٤ / ١٥ / ٧ يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير والمستحقات للجهات ذات العلاقة.



٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد :

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

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر فترة (٥٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو "عيادة صحية متخصصة" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

٤/٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٤ / ١ فيما يتعلق بالمكونات والمساحات الداخلية والتوزيع الداخلي لمباني العيادة يجب الالتزام بمتطلبات (وزارة الصحة)، والالتزام في تصميم الواجهات بتطبيق الكود العمراني في المنطقة الواقع بها النشاط.

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

٤ / ٣ عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها.

٤ / ٤ لا يسمح بعمل سكن للعاملين داخل العيادة.

٤ / ٥ يجب على المستثمر تشجير محيط الموقع والمواقف كحد أدنى:

- أن تكون من أشجار الظل المحلية.

- ألا تكون معيبة لحركة المشاة.

- ألا تكون ذات روائح نفاثة.

- أن تكون من الأشجار التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين مع تبليط المرات والأرصفة

بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ

جريء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.



- ٦ / ٤ توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن ٨٪ من مساحة أرضية الفراغ، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي العام (SBC-2011) كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.
- ٧ / ٤ الالتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.
- ٨ / ٤ توفر درابزين في المرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن ٠,٨٥ م، ولا يزيد عن ٠,٩٥ م أو حسب اشتراطات وزارة الصحة.

٥ / ٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٥ توفر مواقف سيارات كافية وفقاً لمكونات المشروع ووفقاً للاشتراطات النظامية المعتمدة من الجهات ذات العلاقة، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١٤٤٥/٢٠٥٤٢٦٨٤٠) وتاريخ ١٤٤٥/٢٠٥٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات لمرتادي المشروع أو العاملين فيه.
- ٢ / ٥ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة وبحد أدنى موقفين على أن تكون قربة من مداخل العيادة مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وأن تكون طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.

- ٣ / ٥ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشارع المحيطة.

٦ / ٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٦ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنسانية وكافة التجهيزات والتمديendas والتوصيلات والمعدات من كهرباء وتركيبات أنظمة السلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية وتحفظ في سجلات العيادة ويحق لمنسوبي الأمانة والجهات ذات العلاقة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات.

- ٢ / ٦ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم



المتحركة، وماكينات ومرابح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.

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



١١ / ٦ / ٨ القيام بأعمال الصيانة الدورية لـكامل المشروع وجميع مراقبته، وللمباني، وشبكات الصرف، وخزانات دورات المياه، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وجميع المراقب الموجدة، بما يحافظ عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

١٢ / ٦ / ٨ تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة العيادة طوال فترة الدوام.

١٣ / ٦ / ٨ وضع حاويات أو صناديق لتجميع القمامات والمخلفات، على أن يراعى أن يتم تجميع القمامات والمخلفات ووضعها في أكياس قبل وضعها في الصناديق أو الحاويات مع مراعاة أنواع النفايات.

٧/٨ الاشتراطات الأمنية:

١ / ٧ / ٨ يتزعم المستثمر بجميع ما ورد نظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي الكريم رقم م ٣٤ و تاريخ ١٤٤٤/٠٣/٠٧هـ وأي قرارات ذات صلة.

٢ / ٧ / ٨ الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالعميم الوزاري رقم ٥٦٦١٠ وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات .

٣ / ٧ / ٨ تأمين حراسة على العيادة وذلك وفق عميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١/٧هـ.

٤ / ٧ / ٨ يجب تركيب كاميرات داخل المشروع، بها خاصية التسجيل الرقمية.

٥ / ٧ / ٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل العيادة.

٨/٨ اللوحات الإعلانية والإرشادية والتعريفية:

يتزعم المستثمر بما يلي:

١ / ٨ / ٨ تطبيق جميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

٢ / ٨ / ٨ يتزعم المستثمر باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات العيادة الصحية حسب ما ورد في الفصل (١٠٠٩ - ١١, ١٠, ١١) 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 تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية بالعميم رقم (١٤٠٢/٧) وتاريخ ٢٠١٤٠٢١هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات، ويجب أن يتم توفير موضع لهم حسب النسب المعتمدة لذلك.

٢ / ٩ / ٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامها طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC-201) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة. كما يلزم استخدام علامات الخروج للتوجه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).

٣ / ٩ / ٨ توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب طبقاً لقواعد البناء السعودي العام مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل مواقف السيارات الصادرة عن الوزارة.

٤ / ٩ / ٨ توفير (٥٪) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي (SBC-201).

١٠/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

يلتزم المستثمر بما يلى :

١٠ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (استخدام الطاقة واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ، وكذلك أثناء التشغيل ، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201)

الالتزام بتطبيق المطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (٧٠٢) من كود البناء السعودي العام ((SBC-201).

١١/٨ الالتزام بتعليمات وشروط الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات وشروط الدفع المدني ولائحة السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم ١٢/١٥/٠٨/١٤٢٥هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.



٩. الاشتراطات الفنية

١٩) كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراست الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بجميع ماورد باشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (١١٩/١٤٤٠٣٩٣١١٩) وتاريخ ١٧/٥/٤٤٠٣٩٣١١٩ هـ وما يستجد 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	الأدلة المرجعية والأكواد
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 المبني 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:
Saudi Building Code – General (SBC 201).	كود البناء السعودي العام
Saudi Construction Code (SBC 301-306).	مجموعة الأكواد الإنسانية
Saudi Electrical Code (SBC 401).	الកود السعودي الكهربائي
Saudi Mechanical Code (SBC 501).	الکود السعودي الميكانيكي
(Non-Residential Buildings) Saudi Energy Code (SBC 601).	الکود السعودي لترشيد الطاقة للمبني غير السكنية
Saudi Sanitary Code (SBC 701).	الکود السعودي الصحي
Saudi Fire Code (SBC 801).	الکود السعودي للحماية من الحرائق

٤ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعتمل به بكل منطقة والمحددة من الإدارات المعنية بالأمانة.

٣ / ٩ متطلبات وزارة الصحة:

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

٢ / ٣ / ٩ يجب الحصول على موافقة (وزارة الصحة) بحكم الاختصاص قبل تشغيل العيادة، والالتزام باشتراطات وزارة الصحة والجهات الأخرى ذات العلاقة وتقديم كافة الاعتمادات لتلك الجهات مع تقديم نسخة منها للأمانة وموافقة وزارة الصحة على المبني والمخططات والتصاميم.

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

٤ / ٣ / ٩ يمنع مخالفه النشاط الذي صدر من أجله التراخيص.

٤ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٤ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي 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 التصميمات المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.

٢. إعداد التصميمات 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 شاملًا للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.

٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.



٢ / ٤ / ٩ 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 وأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣ / ٤ / ٩ إعداد التصميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

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

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

٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/٠١/٢٨ والعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

٤ / ٤ / 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 الإنسانية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسلیح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسلیح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنسانية - وسائل الإنشاء والمواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنسانية لكافه عناصر المشروع)
٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (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 الالزمه).

٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهدية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحريق - مخطط الحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).

٥. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٥ / ٩ الاشتراطات المعمارية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٥ / ٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- ٢ / ٥ / ٩ أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب المتغيرة.
- ٣ / ٥ / ٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.
- ٤ / ٥ / ٩ لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل مباني الرعاية الطبية.
- ٥ / ٥ / ٩ اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالتوابع الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٦ / ٥ / ٩ مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.
- ٧ / ٥ / ٩ توفير طريقة وصول آمنة للسطح حال وجود معدات لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة، مع توفير التجهيزات اللازمة لتصريف مياه الأمطار بالعيادة.
- ٨ / ٥ / ٩ توفير حاويات النظافة مخصصة لفرز النفايات، وتحديد موقع (حاويات النظافة)
- ٩ / ٥ / ٩ يجب أن تكون الأرضيات مقاومة للانزلاق ذات سطح مستوى خالٍ من التشقق والحرفر، من مواد غير منفذة للماء، وتكون سهلة التنظيف والغسل ومصنوعة من مواد لا تتاثر بالمنظفات الصناعية.
- ١٠ / ٥ / ٩ يجب تغطية جميع فتحات تصريف المياه، وأن تكون مزودة ب蓋ات شبكي ومحكمة الغلق.
- ١١ / ٥ / ٩ أن تكون المواد المستخدمة في تشطيب الأرضيات بالعيادة والمرات مانعة للانزلاق وحسب اشتراطات وزارة الصحة، وأن تكون زوايا وحوافحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ١٢ / ٥ / ٩ توفير العزل الصوتي اللازم بالحوائط الخارجية حسب اللائحة التنفيذية للضوابط الصادرة بموجب المرسوم الملكي رقم (١٦٥) وتاريخ ١٤٤١/١١/١٩ هـ الصادرة من وزارة البيئة والمياه والزراعة.
- ١٣ / ٥ / ٩ توفير مسجد يتناسب مع حجم العيادة ويخصص قسم منفصل للنساء مع توفير أماكن وضوء ودورات مياه مناسبة ومنفصلة للرجال والنساء.



- ١٤ / ٥ / ٩ توفير دورات المياه لجميع مراافق العيادة طبقاً للمعدلات الواردة بالباب (٢٩) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ١٥ / ٥ / ٩ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
- ١٦ / ٥ / ٩ أن تكون مصاعد تحمل البضائع بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المرضى.
- ١٧ / ٥ / ٩ فصل مداخل تزيل وتحميل البضائع عن المداخل المخصصة للمرضى.
- ١٨ / ٥ / ٩ يجب تركيب كاميرات للمراقبة الأمنية وفقاً للمواصفات المعتمدة من الأمن العام.
- ١٩ / ٥ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ٢٠ / ٥ / ٩ يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن (٢٪) في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الفسيل.
- ٦ / ٩ الاشتراطات الإنسانية:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٦ / ٩ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي مجموعة الأكواود الإنسانية (SBC-301-306) فيما يخص جميع أعمال التصميم والجودة جميع أعمال التربة والأساسات والأعمال الإنسانية وإرفاق التقارير المعتمدة.
- ٢ / ٦ / ٩ مراعاة أثر تحرك مجموعة من المستخدمين على الأسفف ذات البحور الواسعة حال تواجدها (Crowd synchronized movement).
- ٣ / ٦ / ٩ التأكد من كفاءة نظم مقاومة الأحمال العرضية للمنشآت المعدنية في حال وجودها.
- ٤ / ٦ / ٩ مراعاة أحمال الزلازل للنظم الإنسانية الغير تقليدية وغير منتظمة حسب كود البناء السعودي للأحمال والقوى (SBC301)، كما يتم التأكد من أمان تثبيت المعدات والعناصر غير الإنسانية.
- ٥ / ٦ / ٩ مراعاة المتطلبات للفتحات داخل العناصر الإنسانية وزيادة التسلیح حولها حسب كود البناء السعودي عند عمل فتحات ممرات التكييف والتهديدات الصحية داخل العناصر الإنسانية.
- ٦ / ٦ / ٩ يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- ٧ / ٦ / ٩ يجب عزل الأسطح المعدنية وأسياخ التسلیح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدمة مثل أجهزة الرنين المغناطيسي.



- ٨ / ٦ / ٩ يجب مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المبني بفواصل حركة إنشائية.
- ٩ / ٦ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحرق.
- ١٠ / ٦ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس (Asbestos) أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ١١ / ٦ / ٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ١٢ / ٦ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنسائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنسائي وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بممواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ١٣ / ٦ / ٩ أن تدون على المخططات الإنسانية 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 الإنسانية المختلفة...الخ.
- ١٤ / ٦ / ٩ عند استخدام نظام إنشائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.
- ١٥ / ٦ / ٩ تقديم مذكرة إنسانية متکاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- ١٦ / ٦ / ٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بغاز مائي مناسب.
- ١٧ / ٦ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١٨ / ٦ / ٩ في حالة إدخال آلية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- ١٩ / ٦ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمبني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان.
- ٢٠ / ٦ / ٩ أن يكون استخدام الديكورات القابلة للاحتراق ضمن النطاق المحدد للسلامة.
- ٢١ / ٦ / ٩ يجب استيفاء ستائر ومنسوجات الزينة المعلقة القابلة لاحتراق لمتطلبات الكود.
- ٢٢ / ٦ / ٩ يجب أن تكون سلة المهملات وأغطيتها من مواد غير قابلة للاحتراق



٧ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٧ / ٩ يتم تقديم شهادة تسييق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، وتحديد موقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المبني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع ٣٠٠ - ٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
- ٢ / ٧ / ٩ 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.
- ٣ / ٧ / ٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التقليدية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٤ / ٧ / ٩ 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 من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية).
- ٥ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-401) فيما يخص المتطلبات الخاصة بمباني الرعاية الطبية، والعيادة الصحية داخل المراكز الأهلية.
- ٦ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الكود السعودي (SBC-201)، والكود السعودي الكهربائي (SBC-401)، وكود الحماية من الحرائق (SBC-801)، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمان والسلامة ونظم الكشف والإندار ومضخات الحماية من الحرائق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، وضمان مطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية المعتمدة.
- ٧ / ٧ / ٩ يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.



- ٨ / ٧ / ٩
يجب إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- ٩ / ٧ / ٩
يجب الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي (الكود السعودي لترشيد الطاقة للمبني غير السكنية (SBC-601) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) الفصول رقم 9 & 9). (UM-SECTION9)
- ١٠ / ٧ / ٩
يجب توفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية المستقلة لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات وخزانات الوقود (حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخفضات الصوت (Sound Attenuators) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المطلوبة طبقاً لمتطلبات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- ١١ / ٧ / ٩
يجب فصل اللوحات والتهديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحرائق وتغذية مضخة الحرائق ومصعد مكافحة الحرائق عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية وغيرها في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي، والمحافظة على فاعلية أنظمة الطوارئ والتحقق الدوري من صلاحية المعدات الخاصة وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٢ / ٧ / ٩
يلتزم المستثمر بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC601) والتي تشمل التالي:
 - متطلبات العزل الحراري لغلاف المبني 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 بوحدات التكييف وغيرها من المتطلبات.
 - متطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبني من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من المتطلبات.
 - متطلبات جودة الهواء داخل المبني، والتي تشمل متطلبات التهوية داخل المبني وغيرها من المتطلبات.
 - متطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، متطلبات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، متطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من المتطلبات.
 - متطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبني والتي تشمل: (المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلالم والسيور المتحركة، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد).
- ١٣ / ٧ / ٩
يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL1363).



- ١٤ / ٧ / ٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية (Extension Cords) موصولة بشكل مباشر وآمن بمقبس مثبت بشكل دائم (في الجدار).
- ١٥ / ٧ / ٩ يجب عدم استخدام التمديدات كبدائل عن الأسلاك الدائمة.
- ١٦ / ٧ / ٩ عدم لصق التمديدات الكهربائية في المبني والمنشآت أو تمديدها عبر الجدران والأسقف والأرضيات وتحت الأبواب أو الأثاث والسجاد وحمايتها من أي أضرار يمكن أن تتعرض لها سواء كانت بيئية أو مادية.
- ١٧ / ٧ / ٩ يجب المحافظة على التمديدات الكهربائية في حالة جيدة وتجنب عقدها.
- ١٨ / ٧ / ٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية موصولة بشكل مباشر في مقبس معتمد.
- ١٩ / ٧ / ٩ يجب أن تكون التمديدات الكهربائية من التمديدات التي يتوفّر بها خطوط أرضية حتى تتوافق مع الأجهزة الكهربائية محمولة التي تحتوي على خطوط أرضية أيضًا.
- ٢٠ / ٧ / ٩ يجب استخدام التمديدات الكهربائية في توصيل الأجهزة الكهربائية محمولة فقط باستثناء الدفايات الكهربائية محمولة حيث يجب أن توصل مباشرة في مقبس معتمد.
- ٢١ / ٧ / ٩ يجب أن يكون سُمك سلك التمديدات مناسب للأجهزة الموصولة بها.
- ٢٢ / ٧ / ٩ يجب أن تكون مساحة العمل الخاصة بصيانة معدات الخدمات الكهربائية مطابقة للأبعاد المطلوبة.
- ٢٣ / ٧ / ٩ يجب أن تكون على توزيع التوزيع والماخذ والمفاتيح مزودة بأغطية.
- ٢٤ / ٧ / ٩ يسمح باستخدام الأسلاك المؤقتة لتركيبات الطاقة الكهربائية وتجهيزات الإضاءة لمدة لا تتجاوز (٩٠) يومًا على أن تتوافق هذه التمديدات مع متطلبات (NFPA-70) ويُستثنى من هذه المدة: الأسلاك المؤقتة خلال فترة البناء والترميم والإصلاحات أو الهدم أو الأنشطة المماثلة.
- ٢٥ / ٧ / ٩ يجب أن تكون طريقة ربط الأسلاك الكهربائية المؤقتة في المبني متعددة.
- ٢٦ / ٧ / ٩ يجب تمييز أبواب غرف لوحات التحكم الكهربائية بلوحة مقرورة وواضحة مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".
- ٢٧ / ٧ / ٩ يجب أن تكون أبواب الغرف الكهربائية مزودة بذراع فتح بالدفع يفتح باتجاه خروج الأشخاص.
- ٨ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية: □
يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ٨ / ٩ يجب أن يكون تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد مكتب هندي 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.
- ٢ / ٨ / ٩ يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والحسابات الهيدروليكية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.



- ٣ / ٨ / ٩ يجب تطبيق المتطلبات الميكانيكية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC201) وبالخصوص رقم (٢٨).
- ٤ / ٨ / ٩ يجب أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
- ٥ / ٨ / ٩ يجب أن تكون جميع المواصفات الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
- ٦ / ٨ / ٩ يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC501) والذي يشمل على الحد الأدنى للتقوية (فصل ٤ جدول رقم ٤٠٣,١,١) والفقرة رقم (١٠٢,٣) متضمناً متطلبات الصيانة.
- ٧ / ٨ / ٩ التأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (٢٤) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601).
- ٨ / ٨ / ٩ يوصى بتجمیع مياه التکثیف 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:
- ١ / ٩ / ٩ 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.
- ٢ / ٩ / ٩ توصيل شبكة الصرف الصحي بالدور الأرضي بشكل منفصل إلى غرفة التفتيش مباشرة، ولا يتم توصيلها على نفس المدادات الرئيسية الخاصة بالأدوار العليا.
- ٣ / ٩ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (٤٢٢) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعى رقم (٦٠٨,٣,١) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه، والفصل رقم (٦٠٩ و ٧١٣) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (٥٣٠٦) متضمناً متطلبات الغازات الطبيعية، والفصل رقم (٦٣٠٦) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.
- ٤ / ٩ / ٩ يجب تطبيق متطلبات الهندسة الطبية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-702).
- ٥ / ٩ / ٩ يجب أن الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق (وتوفير حاويات محكمة الإغلاق).
- ٦ / ٩ / ٩ يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.



- ٧ / ٩ / ٩ يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- ٨ / ٩ / ٩ يُحظر التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق في الخارج وسلامم الدرج والمنحدرات.
- ٩ / ٩ / ٩ يُحظر تخزين المواد في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.
- ١٠ / ٩ / ٩ يجب أن يكون التخزين في المساحات العلوية والفراغات المخفية متوافق مع متطلبات الكود باستثناء المناطق المحمية بمرشرات حريق معتمدة.
- ١١ / ٩ / ٩ يجب عدم التخزين الخارجي للمواد القابلة للاحتراق ضمن مسافة (٣ م) من المبني المجاور ويُسمح بتقليل المسافة إلى (٩٠٠ سم) عندما يكون ارتفاع رصات التخزين أقل من (١,٨ م)، كما أن مسؤول الحريق الصالحة في تقليل هذه المسافة عندما لا يرى خطراً على الممتلكات المجاورة.
- ١٢ / ٩ / ٩ يجب أن تكون حاويات القمامه وعربات جمع الغسيل من مواد غير قابلة للاحتراق.
- ١٣ / ٩ / ٩ يجب أن تكون الخرق الزيتية والدهنية محفوظة في علب مخصصة للتخلص منها بشكل يومي.
- ١٠ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**
- يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١ / ١٠ / ٩ يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٢ / ١٠ / ٩ يجب على المستثمر الالتزام بلائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٥/١٢/١٥ د ف) وتاريخ ١٤٢٥/٠٨ هـ وما يستجد عليها من تعديلات.
- ٣ / ١٠ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحويات مبني العيادة من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطبخ ودورات المياه.
- ٤ / ١٠ / ٩ يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وترتدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- ٥ / ١٠ / ٩ تركيب نظام متتطور 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.
- ٦ / ١٠ / 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.



- ٧ / ١٠ / ٩ وضع مخطط لإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبني العيادة ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- ٨ / ١٠ / ٩ أحد موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ٩ / ١٠ / ٩ 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.
- ١٠ / ١٠ / ٩ الالتزام بتطبيق متطلبات NFPA 992018 أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المبني الصحية، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات NFPA وكود البناء السعودي، تجُب اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.
- ١١ / ١٠ / ٩ 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 وفقاً لدرجة الخطورة الخاصة بالفراغات المختلفة حسب التصنيف المعتمد بكود البناء السعودي.
- ١٢ / ١٠ / ٩ يجب أن تكون طفایات الحريق موزعة على المبني بحيث لا تزيد المسافة بين طفایة وأخرى عن (٢٣) م.
- ١٣ / ١٠ / ٩ يجب أن تكون طفایات الحريق في موقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- ١٤ / ١٠ / ٩ يجب تركيب طفایات الحريق بشكل صحيح.
- ١٥ / ١٠ / ٩ يجب صيانة طفایات الحريق بشكل دوري.
- ١٦ / ١٠ / ٩ يجب أن تتم صيانة أنظمة إطفاء الشفاطات بشكل دوري.
- ١٧ / ١٠ / ٩ يجب توفير نظام رش آلي.
- ١٨ / ١٠ / ٩ يجب أن تُزود المبني بأنابيب 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.
- ١٩ / ١٠ / ٩ يجب أن تكون أنظمة الإطفاء والإإنذار تعمل ويتم صيانتها بشكل دوري.
- ٢٠ / ١٠ / ٩ يجب أن تكون لوحة تحكم الإنذار من الحريق مرتبطة بصمامات إمدادات المياه للمرشات والمضخات والخزانات ومفاتيح ضغط الهواء وتدفق المياه.
- ٢١ / ١٠ / ٩ يجب أن تحتوي الغرف التي تحتوي على أدوات التحكم الخاصة بأنظمة تكييف الهواء والصمامات وصواعد نظام الرش وغيرها من أنظمة الإطفاء والإإنذار مثبت عليها لوحات إرشادية للدلالة عليها.
- ٢٢ / ١٠ / ٩ يجب أن تكون أبواب الحريق بحالة جيدة ويتم فحصها سنوياً.



٢٣ / ١٠ / ٩ يجب أن تكون أبواب الحرائق تغلق بشكل تلقائي.

٢٤ / ١٠ / ٩ يجب إعداد خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحرائق.

٢٥ / ١٠ / ٩ يجب تدريب الموظفين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحرائق.

٢٦ / ١٠ / ٩ أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي بمشاركة الموظفين فقط.

١١ / ٩ مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ١١ / ٩ يجب مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرائق كما وردت بكتاب البناء السعودي العام (SBC201) للفئة (A) من استخدامات الرعاية الصحية والاجتماعية.

٢ / ١١ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والإسكان.

٣ / ١١ / ٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والإسكان في جميع البنود وتشمل ما يلي:

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

٤ / ١١ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسد جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.

٥ / ١١ / ٩ تطبيق أساس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.



١٠. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠٢٠/٥/٩، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٣/٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ٤٤٤هـ-٢٠٢٣م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.



١١. المرفقات

١١/١ نموذج تقديم العطاء لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة عيادة صحية على طريق عثمان بن عفان بـ بحري الإسكان بمدينة بريدة

حفظه الله

سعادة أمين منطقة القصيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة عيادة صحية متخصصة على طريق عثمان بن عفان بـ بحري الإسكان بمدينة بريدة وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

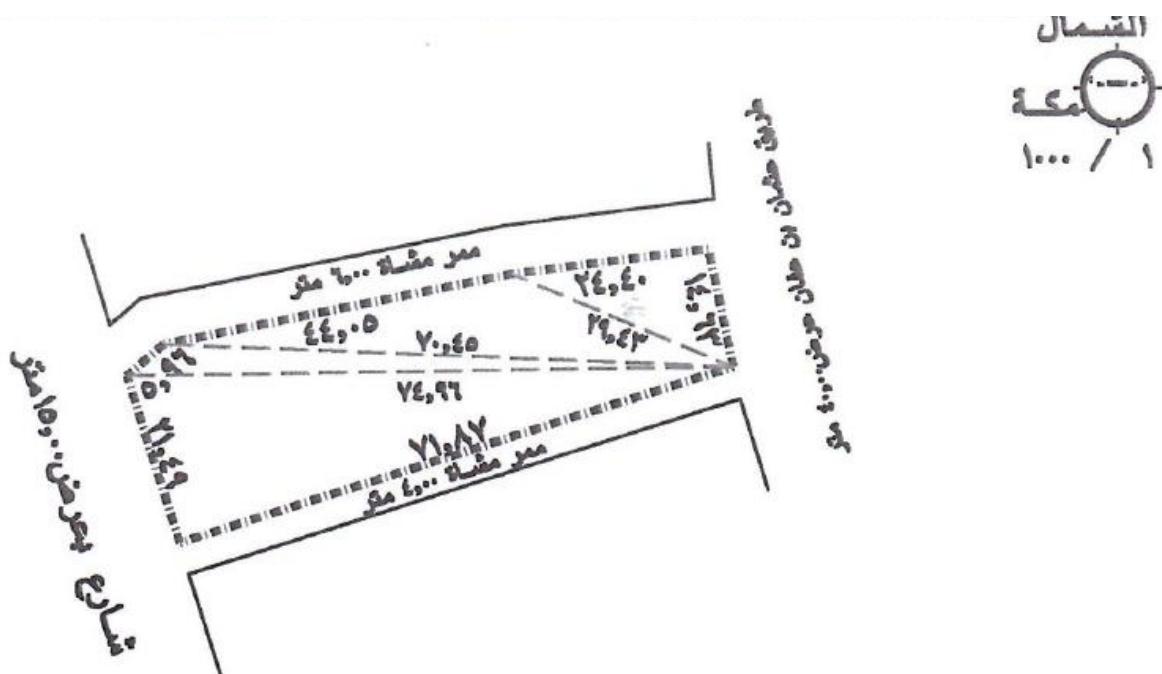
قيمة الضريبة المضافة للرقم (٣١٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣)	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة
كتابة	رقمًا

◆◆ قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للالغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/ المؤسسة:								
رقم السجل التجاري:								
صادر من:								
هاتف:								
ص.ب:								
فاكس:								
العنوان:								
التوقيع: الإسم:								

٢/١١ بطاقة وصف- الرفع الم Sahi للموقع



٣/١١ محضر تسليم موقع

اسم المستأجر:
النشاط: عيادة صحية متخصصة

وصف الموقع: طريق عثمان بن عفان بحي الإسكان مدينة بريدة رقم القطعة : ث ٥

مساحة العقار: (١٤٥١) م²

(إقرار)

حيث أجرت أمانة منطقة القصيم على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط عيادة صحية متخصصة بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ / / ٤١ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

أمانة منطقة القصيم

الادارة العامة للاستثمارات

..... اعتماد:

المستأجر:

الاسم:

التوقيع:



١٤ / إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلى:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 - 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 ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٣٩٣١١٩/١) وتاريخ ١٧/٥/١٤٤٤هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - نظام المؤسسات الصحية الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٤٠) وتاريخ ٠٣/١١/١٤٢٣هـ، ولائحته التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٢٠٠٩٢ - ٤٣ - ١٠١) وتاريخ ١٣/٠٩/١٤٤٣هـ.
 - نظام الضمان الصحي التعاوني الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/١٠) وتاريخ ٠١/٠٥/١٤٢٠هـ، ولائحته التنفيذية ووثيقة الضمان الصحي التعاوني الصادرتين بقرار وزير الصحة رقم (٣٦٠/٣٢٣/ص) وتاريخ ٢٧/٠٣/١٤٢٣هـ.
 - اللوائح الصحية الدولية (٢٠٠٥) الطبعة الثانية الصادرة عن منظمة الصحة العالمية.
 - اللائحة التنفيذية لنظام مزاولة المهن الصحية الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٥٩) وتاريخ ٠٤/١١/١٤٢٦هـ ولائحته التنفيذية.
 - ولائحة السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (١٢/١١٠/١٥/د ف) وتاريخ ٠٨/٠٨/١٤٢٥هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
 - نظام المختبرات الخاصة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٣) وتاريخ ٠٨/٠٢/١٤٢٣هـ.
 - كافة الاشتراطات البلدية الصادرة من وزارة البلديات والإسكان، ووزارة الصحة، وكافة الجهات ذات العلاقة المتعلقة بالمشروع.
 - دليل تصميم موافق السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ٠٥/٠٢/١٤٤٥هـ وما يستجد عليه من تعديلات،
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعيم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (١/٤٩٤٧٥٤٠٤٢٠٠٤) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات.



- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٥/٢٠٢٠هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٢٠٤٥٢٦) في ١٤٤٣/٠٣/١٢هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٩٠٥٨٥٤) وتاريخ ١٤٤٤/١١/٢٦هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- ٣ - يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسبيقة من الأمانة ووزارة الصحة على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
- ٤ - 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 والمكالمات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّاً من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
- ٥ - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
- ٦ - أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة :
- الاسم :
الوظيفة :
التوقيع :
التاريخ :

