



إنشاء وتشغيل وصيانة مركز  
للاستشفاء والتأهيل بمنتزه  
الملك فهد





كراسة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

المحتويات

الصفحة	م
5	أ 1 قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.
6	ب 2 تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
7	ج 3 الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى
8	1 مقدمة
10	2 وصف العقار
12	3 اشتراطات دخول المزايدة والتقييم
13	3/1 من يحق له دخول المزايدة
13	3/2 مكان تقديم العطاءات
13	3/3 موعد تقديم العطاءات
13	3/4 موعد فتح المظاريف
13	3/5 تقديم العطاء
14	3/6 كتابة الأسعار
14	3/7 مدة سريان العطاء
14	3/8 الضمان
14	3/9 موعد الإفراج عن الضمان
14	3/10 مستندات العطاء
16	4 واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
17	4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة
17	4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة
17	4/3 معالينة العقار
18	5 ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
19	5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات
19	5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف
19	5/3 سحب العطاء
19	5/4 تعديل العطاء
19	5/5 حضور جلسة فتح المظاريف
20	6 الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
21	6/1 الترسية والتعاقد
21	6/2 تسليم الموقع



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

الصفحة	المحتويات	م
22	الاشتراطات العامة	7
23	توصيل الخدمات للموقع	7/1
23	البرنامج الزمني للتنفيذ	7/2
23	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	7/3
23	تنفيذ الأعمال	7/4
23	مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	7/5
24	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	7/6
24	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	7/7
24	استخدام العقار للغرض المخصص له	7/8
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	7/9
25	موعد سداد الأجرة السنوية	7/10
25	متطلبات السلامة والأمن	7/11
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	7/12
25	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	7/13
25	أحكام عامة	7/14
26	الاشتراطات الخاصة	8
27	مدة العقد	8/1
27	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
27	سكن الأطباء وهيئة التمريض	8/3
27	مواقف السيارات	8/4
27	دراسة التأثيرات المرورية	8/5
28	اشتراطات التشغيل والصيانة	8/6
30	الاشتراطات الفنية	9
31	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1
31	اشتراطات وزارة الصحة	9/2
31	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	9/3



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

الصفحة	المحتويات	م	المرفقات
32			10
33	نموذج العطاء	10/1	
34	الرسم الكروكي للموقع	10/2	
34	إقرار المستثمر	10/3	



## أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات لتتأكد 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 الاجهزة الذكية " فرص " ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مختوم ومقفل - من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه.

المستند	نموذج العطاء	م	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)	2		
3	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه صلاحية التوقيع			
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري			
5	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي			
6	صور من شهادات الخبرة تتناسب مع طبيعة المشروع (في حال وجودها)			
7	إضافة أصل خطاب الضمان البنكي باسم بلدية عسفان معتمد لدى البنك السعودي المركزي			
8	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول لنفس سجل المنشأة المتقدم بها.			
9	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول لنفس المنشأة المتقدم بها.			
10	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية لنفس المنشأة المتقدم بها.			
11	صورة من شهادة الالتزام بالسعودية لنفس المنشأة المتقدم بها.			
12	صورة من إثبات العنوان الوطني صادرة من موقع سبل (البريد السعودي)			
13	كراسة الشروط والمواصفات			

ملحوظة: سيتم استبعاد العروض التي تتضمن ضمان بنكي ساري لمدة أقل من المدة المطلوبة بهذه الكراسة



## بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع: بالموقع المحدد.	هو مركز للاستشفاء والتأهيل المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر
العقار: والتأهيل.	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها مركز للاستشفاء والتأهيل.
المستثمر: ومركز للاستشفاء والتأهيل.	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط تشغيل وإدارة وتشغيل المستوصفات و
مقدم العطاء فرد.	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو
المستشفيات الأهلية	هو مركز للاستشفاء والتأهيل التي يوجد بها عيادات أطباء خاصة بالصحة النفسية ومعالجة الإدمان والعلاج الطبيعي وأماكن تنويم للمريض. الخ
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة:	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "



**ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة  
حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى**

ال تاريخ	كيفية تحديد التاري خ	ان	البي
حسب الإعلان بمنصة فرص	التاريخ الذي تم فيه النشر		تاريخ الإعلان
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان		آخر ميعاد تقديم العطاءات
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان		موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية		إعلان نتيجة المزايدة
	تحده الأمانة/ البلدية		موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً		تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد		تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم بإشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.		بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد		موعد سداد أجرة السنة الأولى



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة تحران  
وكالة الاستثمار وتنمية الابيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

## ١. مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب أمانة / **نجران** في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف المختار بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة تشغيل وإدارة مركز للاستشفاء والتأهيل بمنزله الملك فهد وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة.

ونهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة / البلدية أهدافها.

وترحب الأمانة/ البلدية بالرد على أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

**وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات**

تلفون: 0175232247 تحويلة 6035



الموقع الإلكتروني <https://furas.momah.gov.sa>

تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "

وكالة الإستثمارات وتنمية الإيرادات بأمانة منطقة نجران

ـ 0175232247 - 6035



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

نوع النشاط	مكونات النشاط
موقع العقار	المنطقة نجران
حدود العقار	شمالاً : شارع عرض 10 متر جنوباً : مسطح اخضر شرقاً : شارع عرض 30 متر غرباً : شارع عرض 10 متر
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	6192.60 م <sup>2</sup>
مساحة المباني	حسب اشتراطات الرخص الفنية
عدد الأدوار	حسب اشتراطات الرخص الفنية
نوع البناء	مسلح

### الخدمات بالعقار

- يتم استخراج التراخيص على البيانات الموضحة اعلاه، وفي حال مخالفة ذلك للتراخيص وકود البناء والاشتراطات يتم التقيد بالاشتراطات والأنظمة 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.
- يلتزم المستثمر بتطوير أرض المشروع مع مراعاة المحافظة على روح المنطقة من الناحية الثقافية والبيئية.
- يلتزم المستثمر بتوفير حلول في التصاميم المقدمة قبل التنفيذ مع مراعاة الخدمات الازمة كالكهرباء والمياه والصرف الصحي وجميع الخدمات الأخرى.
- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي والاشتراطات الخاصة بإقامة المشروع.



- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في البدء في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.

**بيانات أخرى:**

- 1- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته.
- 2- ان يقوم المستثمر بمراعاة الهوية العمرانية المعتمدة للأمانة وفق التصميمات المقدمة من قبله



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة تحران  
وكالة الاستثمار وتنمية الابيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 3/1 من يحق له دخول المزايدة:

3/2/1 يحق للأفراد والشركات والمؤسسات والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وتشغيل الفنادق التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتاخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

3/2/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

#### 3/2 لغة العطاء:

3/2/1 لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرافقاته، وبياناته، ويشترى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية. في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

#### 3/1 مكان تقديم العطاءات:

3/2/2 تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمه باسم سعادة أمين / أمانة منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/بلدية نجران  
مدينة نجران

#### 3/2 موعد تقديم العطاءات:

3/3/1 يجب أن تقدم العطاءات حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان على منصة فرص سعادة أمين / أمانة منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

#### 3/3 موعد فتح المظاريف:

3/3/2 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشر صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان على منصة فرص سعادة أمين / أمانة منطقة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

#### 3/4 تقديم العطاء:

3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

3/5/3 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.



**3/5 كتابة الأسعار:**

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:  
3/6/1 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 المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حرفاً) بالريلال السعودي.  
3/6/3 في حال تuder تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المطاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

3/6/4 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعة من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمان البنكي في ظرف مختوم في اخر يوم لتقديم العطاء  
علمما با ان الاصل في تقديم العطاء هو الكترونيا ولا يعتد بغيره

**3/6 مدة سريان العطاء :**

مدة سريان العطاء (90 يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المطاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمها، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

**3/7 الضمان:**

3/8/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ( 25 % ) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ( 90 ) يوم من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلأً للتتمديد عند الحاجة.

3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

**3/8 موعد الإفراج عن الضمان:**

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

**3/9 مستندات العطاء:**



يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق. 3/10/1
- وكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء. 3/10/2
- وإذا كان مقدم العطاء شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة. 3/10/3
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري. 3/10/4
- صورة من الهوية الشخصية إذا كان المتقدم فرداً. 3/10/5
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 3/8 أعلاه). 3/10/6
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومحظمة بختمه؛ تأكيداً لالتزام مقدم العطاء المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه. 3/10/7
- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمنع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم موعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### 4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

##### 4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمها لعطاها، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعود على أيه استفسارات أو إجابات شفوية.

##### 4/3 معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تماماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمها بعطاها، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

## 5. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



## 5. ما يحق للأمانة/البلدية للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

### 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المزايدة 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 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزماً لجميع المتنافسين.

### 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن الأمانة/البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.

### 5/3 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 5/4 تعديل العطاء:

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

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفروض 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## 6. الترسية والتعاقد وتسلیم الموقع

### 6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- 6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ 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 ومصادر الضمان.
- 6/1/3 يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

### 6/2 تسلیم الموقع:

- 6/1/1 يتم تسلیم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- 6/1/2 في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

## 7. الاشتراطات العامة



## 7. الاشتراطات العامة

### 7/1 توصيل الخدمات للموقع:

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

### 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المستوصف الأهلي قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### 7/4 تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المستوصف الأهلي إلى مقاول لديه خبرة و سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي 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 بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترنات 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 علىوجه الأكمال.

• التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.

• دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات الازمة لحلها.  
• إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط إلا تتسبب في آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### 7/6 حق الأمانة في الإشراف:

7/6/1 للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء آية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم



- للأمانة مخططات كاملة من الموصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر بين أن التنفيذ تم طبقاً للموصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والموصفات والمخططات المعتمدة
- 7/6/4 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:** 7/7 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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المستوفى الأهلية ومطابقته للموصفات.
- استخدام العقار للغرض المخصص له :** 7/8 لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- 7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة/البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تتطابق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/10 موعد سداد الأجرة السنوية:** تسدّد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/11 متطلبات السلامة والأمن:** 7/11/1 يلتزم المستثمر بما يلي :  
اتخاذ كافة الإجراءات الاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو 7/11/2 حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.  
الالتزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.  
7/11/3 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة:** يحق للأمانة /البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.
- 7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة /البلدية بعد انتهاء مدة العقد:** 7/13/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.  
7/13/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
- 7/14 أحكام عامة:** 7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.  
7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.



7/14/3 ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تتحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.  
 تخضع هذه المزايدة للاحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.

5/13/8 يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الابرادات



كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستشفىات

## 8. الاشتراطات الخاصة



## 8. الاشتراطات الخاصة

### 8/1 مدة العقد:

مدة العقد (20) (عشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة.

### 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

### 8/3 سكن الأطباء وهيئة التمريض:

يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية لداخل السكن.

### 8/4 موافق السيارات:

8/5/1 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين موافق للسيارات وبالمعدلات التالية:  
• موقف واحد لكل 100 متر مربع من إجمالي مساحة الأرض.

• 4 مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.

• 2,2 موقف لكل سرير في حالة وجود غرف تنويم.

8/5/2 يلتزم المستثمر في تنفيذ موافق السيارات بالاشتراطات الفنية لموافقات السيارات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

### 8/5 دراسة التأثيرات المرورية:

إذا كانت يعمل بالمستوى 100 موظف فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستوصف، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.

### 8/6 اشتراطات التشغيل والصيانة:

8/7/1 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستوصف الأهلي، ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.

8/7/2 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.

8/7/3 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتيسير مع الجهات المختصة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
مركز للاستشفاء والتأهيل

## ٩. الاشتراطات الفنية



## 9. الاشتراطات الفنية

9/1

### كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

9/2

### اشتراطات وزارة الصحة:

يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم مركز للاستشفاء والتأهيل الأهلية الصادرة عن وزارة الصحة.

1- يجب على المستثمر الالتزام بكافة الاشتراطات والمواصفات الفنية لدى البلدية التابع لها الموقع الاستثماري وذلك فيما يتعلق بكافة تفاصيل مراحل تصميم واعتماد وتنفيذ أعمال الموقع الاستثماري.

يلتزم المستثمر بمراعاة كافة الشروط والمواصفات ومتطلبات الجهات ذات العلاقة المانحة للتراخيص.

يجب أن تكون التصاميم المعمارية للموقع الاستثماري ذات طابع عمراني مميز يساهمن في الارتقاء بالبيئة المعمارية ، ويحق للبلدية الموافقة عليها أو تعديلها دون اخلال بالغرض الأساسي من طرح المشروع أو جودته وعناصره الإلزامية.

يجب أن يكون المشروع المقدم من قبل المستثمر مراعياً لخدمة أهالي عسفان وساكنيها وقادسيها إضافة إلى ملائمة المشروع مع عناصر الموقع المحيطة.

### 3 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي العام (SBC-201) وجميع ملحقاته وما يستجد عليه من تحديات وما يتعلق به من قرارات أو أدلة تنفيذ وأن تكون جميع الأعمال مطابقة للمواصفات القياسية السعودية، وكذلك الاشتراطات الصادرة من الإدارة العامة للمواد الغذائية بوكالة الوزارة للشئون البلدية في جميع مراحل التصميم والتنفيذ والتشغيل للمباني، ومراعاة جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات وأنظمة البناء بالبلدية، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المبنى من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء وارتداد البناء على الشوارع المحيطة وعلى المجاورين حسب اشتراطات الأمانة والبلدية التابعة للموقع.

### 4 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:



الالتزام بما جاء بالأمر السامي الكريم رقم (6927/م ب) بتاريخ 22/9/1431هـ القاضي بالموافقة على تطبيق العزل الحراري بشكل إلزامي على جميع المباني الجديدة سواء السكنية والتجارية، أو أية منشآت أخرى أسوة بالمنشآت الحكومية في المدن الرئيسية بمناطق المملكة. يجب أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لمرتادي المشروع، مع مراعاة التصميمات المعمارية الحديثة المواكبة للتطور الحاصل وأن يكون التصميم موافق عليه من الإدارة المختصة بالبلدية ولها الحق في رفض التصميمات التي لا تكون على مستوى عالي من الإخراج.

الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاينين الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمhydrants ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... الخ.

تحقيق متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة، يتلزم المستثمر بما يلي:

تطبيق متطلبات الاستدامة في جميع مراحل المشروع ابتداءً من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC 201) و (SBC 601).

الالتزام بتطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) -الفصل (702)- من كود البناء السعودي العام SBC-201.

## 9/5 الاشتراطات الإنسانية:

يجب عمل عدة جسأتس للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات ونوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.

أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.

يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.

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.

تقيم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.

عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديبية يقدم نسخة كاملة من (الكتيبات) والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرائق.

عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأرضية وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بغاز مائي مناسب.

لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتتأكد من أن الاسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام اسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.



في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة/ البلدية.  
يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع.

#### 9/ الاشتراطات الكهربائية:

أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية حسب متطلبات الشركة السعودية للكهرباء.  
جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ومطابقة لكود البناء السعودي

فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.

تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار .Earth leakage circuit breaker

جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار و المياه الأمطار.

يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:  
وحدات إنارة طوارئ.

علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.

شبكة للكشف والإذار عن الحريق.

غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (بتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء).

تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:

مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.

بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.

استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المقطعة.

تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة، على أن يشمل نظام التأريض ما يلي: تأريض حديد تسليح أساسات المبني.

تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.

تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.

يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.



إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي). تخضع جميع المتطلبات والاشتراطات لكود البناء السعودي وما يصدر من أنظمة وتعليمات.

#### **9/7 الاشتراطات الميكانيكية:**

يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المعايير والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال تحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:  
أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف وإنذار ومكافحة الحرائق... الخ.  
أخذ احتياطات السلامة الازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.  
الالتزام بأن تكون جميع المعايير الفنية لأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمعايير القاسية المجازة من "الهيئة السعودية للمعايير والمقاييس والجودة SASO"، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (11-1) من SBC-601 ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية.

#### **9/8 اشتراطات الأعمال الصحية:**

تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمعايير القياسية السعودية أو إحدى المعايير العالمية المعتمدة بها.  
تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً لـ"الاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

#### **9/9 اشتراطات عامة للتشغيل والصيانة:**

يجب على المستثمر إجراء فحوصات شهرية واختبارات دورية (كل ثلاثة أشهر) للمشروع، ولجميع المعدات والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، وكذلك لجميع وسائل السلامة ومعدات الإطفاء، وإصلاح العطل أو الخلل فوراً، وأن يقدم للبلدية تقريراً دوريًّا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والتعديلات التي نفذت.

يلتزم المستثمر بتخصيص سجل تدون فيه جميع الفحوصات الشهرية والاختبارات الدورية لمعدات السلامة وأجهزة الإطفاء، وصيانة المبني والمعدات والأجهزة والتركيبات الكهربائية والميكانيكية، ويحتفظ بالسجل في إدارة المشروع؛ ليكون في جميع الأوقات تحت تصرف الجهات الرقابية.

يجب على المستثمر إجراء الصيانة العامة لجميع المرافق بما فيها دورات المياه، والعناء بالنظافة العامة لجميع مرافق المشروع، والتخلص من النفايات أولًا بأول بطريقة صحية وسلامية حفاظاً على الصحة العامة.

يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمركز مثل:



المصاعد، والسلام المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ. على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحرائق وإخلاء الأفراد من المبني في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.

#### **9/10 اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:**

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدى إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني. تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحرائق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحرائق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حرائق 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 الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى. وضع مخطط للإخلاء ونقطة تجمع وفقاً لتعليمات الدفاع المدني.أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات. تطبيق متطلبات ومستلزمات أنظمة مكافحة الحرائق وضمان فعاليتها طبقاً للفصل التاسع من الكود السعودي للحماية من الحرائق SBC-801 حسب درجة الخطورة بالفراغات الموضحة بالកود السعودي العام SBC-201 على أن تكون مسؤولية التركيب والصيانة على المالك، وتنفذ بواسطة شركات أو مؤسسات معتمدة كم المديرية العامة للدفاع المدني. يتلزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة. يجب أن تظل إشارات المخارج ومخارج الطوارئ مضاءة بصفة مستمرة طوال فترة عمل المبني التجاري. يجب تدريب جميع العاملين بالمبني التجاري على كيفية استخدام طفایات الحرائق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ. على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات الازمة وتدريب العاملين على إجراء الإسعافات الأولية للمصاب حتى يتم نقله للعلاج. يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

#### **9/11 تعليمات وزارة الداخلية:**

- يجب الالتزام بالتعليمات والقرارات الصادرة من وزارة الداخلية على سبيل المثال لا الحصر (كاميرات المراقبة – أوقات العمل - .....).



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية والاسكان  
أمانة منطقة نجران  
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستوففات

## 10. المرفقات (اللاحق)



## ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٧)

سعادة أمين: منطقة نجران  
المحترم.  
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٢٤ هـ المتضمن رغبتكم  
تاجرير موقع في مدينة نجران لاستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مركز للاستشفاء والتأهيل  
بمنتزه الملك فهد وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال  
المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاینة العقار  
على الطبيعة معاینة تامة نافية للجهالة نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه  
بأجرة سنوية قدرها

( ) ( ) ريال

والالتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل ١٥٪ من قيمة عطائي  
وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي  
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر	
رقم بطاقة الأحوال	
صادرة من	بتاريخ
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز البريدي
العنوان:	تاریخ التقديم
جوال	جوال

اسم الشركة	
رقم السجل التجاري	
صادرة من	بتاريخ
نوع النشاط	
هاتف	فاكس
ص.ب	الرمز
العنوان:	

الختم الرسمي

التوقيع  
التاريخ



## 2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

الخواص العامة بالمساحة المبنية	الخواص العامة	بيان العدد والأطوال	بيانات الموقع	البيانات العامة																																				
		<table border="1"><thead><tr><th>العنوان</th><th>المساحة</th></tr></thead><tbody><tr><td>الشارع عرض ٢٠ متر</td><td>٣٧٦٣م²</td></tr><tr><td>الشارع عرض ٢٤ متر</td><td>٣٧٧٣م²</td></tr><tr><td>الشارع عرض ٢٦ متر</td><td>٣٧٩٦م²</td></tr><tr><td>الشارع عرض ٢٨ متر</td><td>٣٨١٥م²</td></tr><tr><td>المساحة الكلية</td><td>١٢٣٣٦ متر مربع</td></tr></tbody></table>	العنوان	المساحة	الشارع عرض ٢٠ متر	٣٧٦٣م²	الشارع عرض ٢٤ متر	٣٧٧٣م²	الشارع عرض ٢٦ متر	٣٧٩٦م²	الشارع عرض ٢٨ متر	٣٨١٥م²	المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع	<table border="1"><thead><tr><th>العنوان</th><th>المساحة</th></tr></thead><tbody><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٦٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٧٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٩٦م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٨١٥م²</td></tr><tr><td>المساحة الكلية</td><td>١٢٣٣٦ متر مربع</td></tr></tbody></table>	العنوان	المساحة	شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²	شارع الملك فهد	٣٨١٥م²	المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع	<table border="1"><thead><tr><th>العنوان</th><th>المساحة</th></tr></thead><tbody><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٦٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٧٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٩٦م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٨١٥م²</td></tr><tr><td>المساحة الكلية</td><td>١٢٣٣٦ متر مربع</td></tr></tbody></table>	العنوان	المساحة	شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²	شارع الملك فهد	٣٨١٥م²	المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع
العنوان	المساحة																																							
الشارع عرض ٢٠ متر	٣٧٦٣م²																																							
الشارع عرض ٢٤ متر	٣٧٧٣م²																																							
الشارع عرض ٢٦ متر	٣٧٩٦م²																																							
الشارع عرض ٢٨ متر	٣٨١٥م²																																							
المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع																																							
العنوان	المساحة																																							
شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²																																							
شارع الملك فهد	٣٨١٥م²																																							
المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع																																							
العنوان	المساحة																																							
شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²																																							
شارع الملك فهد	٣٨١٥م²																																							
المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع																																							
			<table border="1"><thead><tr><th>العنوان</th><th>المساحة</th></tr></thead><tbody><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٦٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٧٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٩٦م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٨١٥م²</td></tr><tr><td>المساحة الكلية</td><td>١٢٣٣٦ متر مربع</td></tr></tbody></table>	العنوان	المساحة	شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²	شارع الملك فهد	٣٨١٥م²	المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع	<table border="1"><thead><tr><th>العنوان</th><th>المساحة</th></tr></thead><tbody><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٦٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٧٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٩٦م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٨١٥م²</td></tr><tr><td>المساحة الكلية</td><td>١٢٣٣٦ متر مربع</td></tr></tbody></table>	العنوان	المساحة	شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²	شارع الملك فهد	٣٨١٥م²	المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع												
العنوان	المساحة																																							
شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²																																							
شارع الملك فهد	٣٨١٥م²																																							
المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع																																							
العنوان	المساحة																																							
شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²																																							
شارع الملك فهد	٣٨١٥م²																																							
المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع																																							
				<table border="1"><thead><tr><th>العنوان</th><th>المساحة</th></tr></thead><tbody><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٦٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٧٣م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٧٩٦م²</td></tr><tr><td>شارع الملك فهد</td><td>٣٨١٥م²</td></tr><tr><td>المساحة الكلية</td><td>١٢٣٣٦ متر مربع</td></tr></tbody></table>	العنوان	المساحة	شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²	شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²	شارع الملك فهد	٣٨١٥م²	المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع																								
العنوان	المساحة																																							
شارع الملك فهد	٣٧٦٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٧٣م²																																							
شارع الملك فهد	٣٧٩٦م²																																							
شارع الملك فهد	٣٨١٥م²																																							
المساحة الكلية	١٢٣٣٦ متر مربع																																							



## 4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/06/1441 هـ وما يستجد عليها.
  - ب. الاشتراطات البلدية للمستشفيات
  - ج. والمستووصفات الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختام

التوقيع