



كراسة الشروط والمواصفات

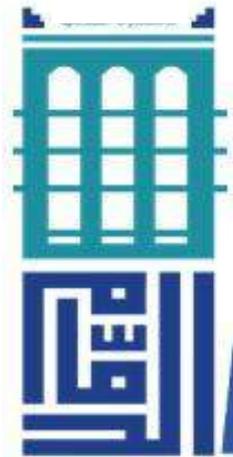
إنشاء وتشغيل وصيانة
مستوصف أهلي

على القطعة رقم (خ2) بالمخطط رقم (1/54)
بحي الصناعية الأولى شرق الدمام

رقم الفرصة (.....) لعام: 1447هـ

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

عرض مالي عرض فني



فهرس المحتويات:

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمى العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المضردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمنى المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف الموقع	٩
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	١٠
	١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة	١٠
	٢ / ٣ لغة العطاء	١٠
	٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات	١٠
	٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف	١٠
	٥ / ٣ تقديم العطاء	١٠
	٦ / ٣ كتابة الأسعار	١١
	٧ / ٣ مدة سريان العطاء	١١
	٨ / ٣ الضمان	١١
	٩ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان	١٢
	١٠ / ٣ مستندات العطاء	١٢
	١١ / ٣ سرية المعلومات	١٣
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٤
	١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٤
	٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٤
	٣ / ٤ معاينة الموقع	١٤
٥	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٥
	١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٥
	٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٥
	٣ / ٥ سحب العطاء	١٥
	٤ / ٥ تعديل العطاء	١٥
	٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٥
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	١٦
	١ / ٦ الترسية والتعاقد	١٦
	٢ / ٦ تسليم الموقع	١٦
٧	الاشتراطات العامة	١٧
	١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع	١٧
	٢ / ٧ البرنامج الزمنى للتنفيذ	١٧
	٣ / ٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	١٧
	٤ / ٧ تنفيذ الأعمال	١٧
	٥ / ٧ مسؤولية الاشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٧
	٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	١٨
	٧ / ٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له	١٨
	٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٩
	٩ / ٧ موعد سداد الأجرة السنوية	١٩
	١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة	١٩
	١١ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي	١٩
	١٢ / ٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٩

٢٠	متطلبات الأمن والسلامة	١٣/٧	
٢٠	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة 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	
٢٤	خطة التشغيل والصيانة	٧/٨	
٢٥	الاشتراطات الأمنية	٨/٨	
٢٦	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	٩/٨	
٢٦	متطلبات الوصول الشامل	١٠/٨	
٢٧	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	١١/٨	
٢٧	اللوحات الإعلانية	١٢/٨	
٢٧	نظام السعودة	١٣/٨	
٢٧	العرامات والجزاءات البلدية	١٤/٨	
٢٨	اشتراطات الأمن والسلامة		٩
٢٨	الإجراءات الوقائية	١/٩	
٢٨	تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار	٢/٩	
٢٨	اللوحات الارشادية	٣/٩	
٢٨	ملابس العاملين والمهمات الوقائية	٤/٩	
٢٨	خطة الطوارئ	٥/٩	
٢٨	تدريب العاملين	٦/٩	
٢٨	الالتزام بتعليمات الدفاع المدني	٧/٩	
٢٨	المسؤولية عن حوادث العمل	٨/٩	
٢٩	الاشتراطات الفنية		١٠
٢٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١/١٠	
٢٩	الاشتراطات التنظيمية	٢/١٠	
٢٩	اشتراطات وزارة الصحة	٣/١٠	
٣٠	اعتماد التصميم الابتدائي	٤/١٠	
٣١	الاشتراطات المعمارية	٥/١٠	
٣٢	الاشتراطات الإنشائية	٦/١٠	
٣٣	الاشتراطات الكهربائية	٧/١٠	
٣٦	الاشتراطات الميكانيكية	٨/١٠	
٣٧	متطلبات التبريد والتهوية والتكييف	٩/١٠	
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	١٠/١٠	
٣٨	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	١١/١٠	
٤١	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٢/١٠	
٤٢	المرفقات		١١
٤٢	نموذج العطاء	١/١١	
٤٣	المخطط العام للموقع	٢/١١	
٤٤	محضر تسليم الموقع	٣/١١	
٤٥	إقرار من المستثمر	٤/١١	

أ. قائمة تدقيق لمقدمي 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" باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي، فيقدم الأصل - في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل موقع؟
١	نموذج العطاء موقع من المستثمر.		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء).		
٣	إثبات أن المسئول عن المؤسسة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع.		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري.		
٥	صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.		
٦	صور من شهادات التراخيص اللازمة لمزاولة نشاط المعارض التجارية والمستودعات		
٧	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوم من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
٨	صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.		
٩	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.		
١٠	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.		
١١	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات موقعه من المستثمر وملحقاتها.		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) المنطقة الشرقية
من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل
من (90) تسعين يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد. **ويجب**
لجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات:

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب الأنشطة المحددة بالموقع (إنشاء وتشغيل وصيانة مستوصف أهلي على القطعة رقم (خ2) بالمخطط رقم (1/54) بحي الصناعية الأولى شرق الدمام).
الموقع	هو أرض تحدد الأمانة موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة المنطقة الشرقية.
الوكالة	وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
مقدم العطاء	فرد أو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
المستوصف الأهلي	كل مكان مُعد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم، وتوجد فيه ثلاثة تخصصات طبية مختلفة على الأقل، أحدهما من التخصصات الأساسية (الجراحة - الأمراض الباطنية - النساء والولادة - الأطفال - طب الأسرة).
العيادات الطبية	كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم (مثل: عيادة الأطفال - الأسنان - الجراحة - وغيرها)
المختبرات الطبية	المكان المُعد لإجراء الفحوصات المخبرية.
مراكز الأشعة	المكان المُعد لإجراء التصوير التشخيصية الطبية أو العلاج بالأشعة.
الشخص ذو الإعاقة	كل شخص لديه اضطراب أو قصور طويل الأمد في الوظائف الجسدية، أو العقلية، أو الذهنية، أو الحسية، أو النفسية، قد يمنعه عند تعامله مع مختلف التحديات من المشاركة بصورة كاملة وفاعلة في المجتمع على قدم المساواة مع الآخرين.
الارتدادات	المسافات الفاصلة بين حدود المبنى وحدود ملكية الموقع.
الترخيص البلدي	موافقة مكتوبة من الجهة المختصة متضمنة الموافقة على ممارسة النشاط وفق الاشتراطات والمتطلبات لهذا النشاط.
دور القبو	هو دور أو أكثر يكون أسفل حدود الدور الأرضي فقط، ولا يزيد منسوب أعلى سقفه عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل إلى المبنى.

الرئيسي، ويسمح بعمل مدخل / مخرج دور القبول للأرضي الواقعة على أكثر من شارع من جميع تلك الشوارع.	
هو الدور الذي لا يزيد ارتفاع منسوب أرضيته (النهائي) (وجه بلاط الأرضية) عن 1.20 متر من منسوب منتصف رصيف الواجهة التي فيها المدخل الرئيسي.	الدور الأرضي
هي الأدوار فوق الدور الأرضي.	الأدوار المتكررة
هو دور متوسط بين أرضية وسقف أي فراغ، ولا تتجاوز مساحته ثلث مساحة الطابق الموجود به، ويسمح بزيادة هذه المساحة إلى نصف مساحة الطابق الذي يتوفر به نظام إطفاء آلي وإنذار صوتي معتمد.	دور الميزانين
دراسة شاملة تقوم على حصر حركة المرور على الطريق، وتقييم مستوى الخدمة عليها، وحساب الرحلات الناتجة عن المشروع، وتوزيعها على شبكة الطرق المحيطة، وتقدير حجم الطلب على أماكن انتظار المركبات، مع تقييم الوضع الراهن ووضع الطرق بعد إنشاء المشروع، وتتطلب موافقة الجهات ذات الاختصاص بالبلدية على نتائجها.	الدراسة المرورية (TIS)
مجموعة التدابير المناسبة التي تكفل إمكانية وصول الأشخاص ذوي الإعاقة إلى الخدمات المقدمة، على قدم المساواة مع غيرهم، ووصولهم أيضاً إلى البيئة المادية المحيطة بهم ووسائل النقل والمعلومات والاتصالات، بما في ذلك وسائل التقنية ونظم المعلومات والاتصال، والمرافق والخدمات الأخرى المتاحة للعامة في المناطق الحضرية والريفية.	إمكانية الوصول
هي المواصفات القياسية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.	المواصفات القياسية السعودية
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 (40152) وتاريخ 29/06/1441هـ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.	المنافسة العامة
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".	المنافسة الإلكترونية
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.	الكراسة

التعريفات للأنشطة لا تعني السماح بها حيث تم تحديد الأنشطة في المكان المخصص لذلك

ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى:

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

١- مقدمة

ترغب أمانة المنطقة الشرقية في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية وذلك إنشاء وتشغيل وصيانة مستوصف أهلي وعيادات طبية على القطعة رقم (خ2) بالمخطط رقم (1/54) بحي الصناعية الأولى شرق الدمام، ووفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة. وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد، والتزامات المستثمر، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة، ويحقق للأمانة أهدافها.

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

- التوجه إلى الوكالة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
- وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات - الدمام - شارع الملك عبد العزيز.
- ص.ب: (٢٨٧٠) الرمز البريدي: (٣١١٤٦) تليفون: (٠١٣٨٣٤١٠٠٠) فاكس: (٠١٣٨٣٣٩٩٧٧).
- أو مركز التميز الاستثماري: واتس (+٩٦٦ ٥٠٠٣٩٨٥٥٢) - بريد إلكتروني (Inv@eamana.gov.sa)
- أو من خلال الموقع الإلكتروني (Furas.monra.gov.sa).
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

يحق للأمانة إضافة تعديلات أو ملاحق لكراسة الشروط والمواصفات، ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف وعلى من قام بشراء الكراسة زيارة موقع فرص والحصول على نسخة نهائية من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل، ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزءاً لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين ولا يحق لهم الاعتراض على ذلك، علماً بأنه يتم الإشعار إلكترونياً بأي تغييرات على كراسة الشروط والمواصفات.

٢- وصف الموقع

مستوصف أهلي وعيادات طبية				النشاط
1-54	رقم المخطط	2خ	أرقام القطع	الموقع:
شرق الدمام	اسم البلدية	الصناعية الأولى	اسم الحي	
(٢م ٤,٢٠٠) (أربعة آلاف ومئتا متر مربع)				المساحة
50.1359189	X	26.3929873	Y	إحداثي الموقع
أرض فضاء				نوع الموقع
60.01 م	بطول	شارع	شمالاً	حدود الموقع
56.1 م	بطول	شارع	جنوباً	
66.1 م	بطول	شارع	شرقاً	
70.01 م	بطول	القطعة رقم (3خ)	غربياً	
حسب طبيعة الموقع والنشاط بالموقع، ونظام البناء المعمول به في المنطقة ورخص البناء من الإدارة المختصة.				اشتراطات ونسبة البناء
المخطط العام للموقع (كروكي الموقع) مرفق بالبند رقم (٢/١١) https://maps.app.goo.gl/yrbA6P87coArepXZA				
				
<ul style="list-style-type: none"> على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي، وأن يقوم بدراسة وافيه وشاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق 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 عطاءه للمنافسة . المساحة المذكورة أعلاه تخضع للعجز أو الزيادة وفقاً لاستلام الموقع على الطبيعة. يتعين على المستثمر التنسيق مع الإدارة العامة للتخطيط العمراني في حال وجود أي تعارض في الإحداثيات أو المساحة أثناء استخراج التراخيص من خلال المكتب الهندسي المتعاقد معه لاستكمال الاشتراطات اللازمة. لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ الأعمال، بل يجب على المستثمر معالجة كل اشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك. 				

٣- اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ٣ يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة والمرخص لهم في مجال إدارة وتشغيل أنشطة الرعاية

الصحية والمستوصفات الأهلية التقدم في هذه المنافسة، ويحق للبلدية استبعاد المستثمر الذي يثبت

تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادرين من جهة قضائية، لمدة (سنتين) من تاريخ

الحكم أو القرار.

٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء:

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلي مقدم العطاء الالتزام

بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرفقاته، وبياناته

ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم

العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو

الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة

الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء يوم فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية 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 بمقر وكالة الاستثمارات وتنمية

الإيرادات بمبنى الأمانة الرئيسي بحي السلام بالدمام.

▪ أمانة المنطقة الشرقية - الدمام - ص.ب: (2870) - الرمز البريدي: (31146)

▪ تليفون: (8341000) - فاكس: (8339977)

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف:

موعد تقديم العطاءات وفتح المظاريف يكون حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة

الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

٥ / ٣ تقديم العطاء:

١ / ٥ / ٣ يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في

الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٥ / ٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء قبل خمسة أيام من تاريخ 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 (199040) أو عن طريق البريد الإلكتروني (inv@momra.gov.sa) وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

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

٤ / ٥ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٦ / ٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١ / ٦ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك.

٢ / ٦ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.

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

٧ / ٣ مدة سريان العطاء:

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

٨ / ٣ الضمان:

١ / ٨ / ٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي بقيمة لا تقل عن (25٪) 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 إندار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90) تسعين يوماً.



التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) تسعين يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

2 / 8 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر أو أن يكون الضمان ساري لمدة أقل من (90) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد، ويحق للجنة طلب تمديد الضمان البنكي الذي يقل عن (90) يوماً للمتقدم الأعلى سعر.

9 / 3 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.

10 / 3 مستندات العطاء:

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

- 1 / 10 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 2 / 10 / 3 توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.
- 3 / 10 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري (مع إرفاق الأنشطة المسموح بها في السجل).
- 4 / 10 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- 5 / 10 / 3 أصل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).

- 6 / 10 / 3 صورة شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك سارية المفعول.
- 7 / 10 / 3 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.
- 8 / 10 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/ المؤسسة المقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وأنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

- 9 / 10 / 3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- 10 / 10 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها موقعة من المستثمر تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات بما ورد بها.
- 11 / 10 / 3 صورة من إيصال سداد شراء كراسة الشروط والمواصفات.

١٢/١٠/٣ نسخة من إعلان المنافسة.

١٣/١٠/٣ الرقم الضريبي للمنشأة.

١٤/١٠/٣ أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية (فرص).

١١ / ٣ **سرية المعلومات:**

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

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

١ / ٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٢ / ٤ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن للمستثمر تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص".

٣ / ٤ معاينة الموقع:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.

٥- ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١ / ٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

٢ / ٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٣ / ٥ سحب العطاء:

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

٤ / ٥ تعديل العطاء:

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

٥ / ٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لذلك، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة على الإجراءات التي تقوم بها اللجنة وفقاً للنظام.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢/١/٦ 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 ومصادرة الضمان.
- ٣/١/٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤/١/٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقترن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥/١/٦ في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد الأمانة للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

٦/١/٦ كما يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (40152) وتاريخ 1441/06/29هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:

- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف في العقار.
- الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٢/٦ تسليم الموقع:

- ١/٢/٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك.
- ٢/٢/٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار للمستثمر على عنوانه المسجل في نموذج العطاء المقدم، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار. ما لم توجد عوائق تمنع تسليم الموقع من قبل الأمانة.

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 والمياه والصرف الصحي وكافة الخدمات بالموقع، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات ومواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة وكافة الجهات ذات العلاقة.

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

يلتزم المستثمر أن يسند مهمة إنشاء وتنفيذ المشروع إلى إحدى شركات أو مؤسسات المقاولات المتخصصة والتي لديها خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه المشروعات وتلك الأنشطة، وأن 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 الإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٥/٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.

■ إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦/٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ:

- ١/٦/٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٣/٦/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 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، كما يحق للأمانة إلزام المستثمر بعمل تأمين على المشروع بما فيه من منشآت ثابتة ومتحركة تكون لازمة لأداء المشروع للدور المنوط به لدى إحدى شركات التأمين الوطنية المعتمدة من قبل وزارة المالية.

٧/٧ استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض غير الغرض المخصص له في إعلان المنافسة (مستوصف أهلي وعيادات طبية) وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط. شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4300101224) وتاريخ ١٤٤٣/٠٢/٢٢هـ.



٨/٧ التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.

٩/٧ موعد سداد الأجرة السنوية: يلتزم المستثمر بما يلي:

١/٩/٧ تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الاجراءات النظامية بحق المستثمر كونها قواعد أمره ومنظمة، ووفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم (901) وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18هـ.

٢/٩/٧ يلتزم المستثمر بزيادة نسبة العائد السنوي بنسبة (5%) من الإيجار السنوي كل خمس (5) سنوات ويُحسب على قيمة آخر أجرة مستحقة وقت الزيادة.

١٠/٧ ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة ضريبة القيمة المضافة ويتم تحديد نسبة الضريبة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول 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 علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١/٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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

١٢/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

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

- ١/١٣/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١٣/٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ٣/١٣/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالماردة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسئولية عن ذلك.
- ٤/١٣/٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- ٥/١٣/٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- ٦/١٣/٧ توفير طفايات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مرافق المباني وتجهيزاتها.
- ٧/١٣/٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٨/١٣/٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20 هـ وتعديلاته.

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

- بعد انتهاء مدة العقد يلتزم المستثمر بتسليم الموقع البلدية بحالة جيدة ويتم تسليم الموقع بموجب محضر يذكر فيه كافة محتويات العقار ويوقع من الطرفين وفي حال وجود أي ملاحظات فللأمانة حق تكليفه بإجراء الإصلاحات اللازمة وإقامتها بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على نفقة المستثمر، كما يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء في الموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسية على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

١٥/٧ أحكام عامة:

- ١/١٥/٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٢/١٥/٧ التقويم الميلادي هو المعمول به في هذا العقد.

٣/١٥/٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع على الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٤/١٥/٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

▪ لأئحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

▪ لأئحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للأئحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) في 1444/11/26هـ، وما يستجد عليه من تعديلات.

▪ اشتراطات أنشطة مراكز الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600537771/2) وتاريخ 1447/01/06هـ وما يستجد عليها من تعديلات.

▪ اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

▪ كافة الاشتراطات الصادرة من وزارة البلديات والإسكان والمتعلقة بالمشروع وجميع الأنشطة فيه.

٥/١٥/٧ 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 (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار من البلدية بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة أن يتم التسليم خلال مدة لا تزيد على شهر واحد من تاريخ توقيع العقد ، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه ، وتحتسب مدة العقد من تاريخ هذا الإشعار.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة زمنية تُعادل ما نسبته (10%) (عشرة في المائة) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء ، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة ، وإذا لم يُكمل المستثمر إنشاء وتشغيل المشروع خلال تلك الفترة فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو "مستوصف أهلي وعيادات طبية" ولا يجوز استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

• متطلبات تجهيز الموقع:

- تجهيز وتسوية الأرض ، وتسوير الأرض ووضع لافتته باسم المشروع.
- عمل الرفع المساحي للأرض.
- نقل المخلفات وإزالة النفايات ، وإزالة الاشغالات من الموقع
- يلتزم المستثمر بالمعالجة الفورية لكافة الملاحظات وتطبيق مفاهيم أسنة المدن ومعالجة التشوه البصري وتحسين المشهد الحضري والوصول الشامل والحرص على نظافة الموقع وسلامة البيئة.

٤/٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام: يلتزم المستثمر بما يلي:

١. الأطباء وهيئة التمريض: يمكن إقامة سكن الأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود مباني المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية ونسب واشتراطات البناء بالمنطقة ، وتوفير الخدمات المناسبة ، كما يراعى الفصل التام بين سكن التمريض والأطباء وبين مباني المستوصف.
٢. عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها.
٣. ضرورة زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمستوصف بنسبة لا تقل عن 50 % من مساحة الفراغات الخارجية ، مع تبليط الممرات والأرصفت بمواد يكون مؤشر الانعكاس الشمسي (SRI) يساوي/ أو أكثر م (29) للحد من تأثير الجزر الحرارية الحضرية التي تنشأ جراء امتصاص الإشعاع الشمسي وانتقاله عن طريق التوصيل والحمل إلى المناطق المحيطة مرة أخرى.

٤. توفير الإضاءة والتهوية الطبيعية لجميع الفراغات، ويلزم ألا تقل مساحة النوافذ عن 8% من مساحة أرضية الفراغ، مع تطبيق اشتراطات الباب الثاني عشر من كود البناء السعودي (SBC-201) كما يجوز استخدام الإضاءة والتهوية الصناعية حسب ظروف التشغيل.
٥. الالتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.
٦. توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن 0.85 م، ولا يزيد عن 0.95 م أو حسب اشتراطات وزارة الصحة.

٥/٨ مواقف السيارات: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٥/٨ توفير مواقف سيارات كافية لمرتادي المشروع، على أن تكون متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400426840/1) وتاريخ 1445/02/05 هـ وما يستجد عليه من تعديلات، وفقاً لمكونات المشروع والاستعمالات المخصصة.
- ٢/٥/٨ توفير عدد موقف واحد لكل (100) متر مربع من إجمالي مساحة الأرض.
- ٣/٥/٨ توفير عدد (4) مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.
- ٤/٥/٨ توفير عدد (2.2) موقف لكل سرير في حالة وجود غرف تنويم.
- ٥/٥/٨ تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع 5% من المواقف العامة ويحد أدنى موقفين على أن تكون قريبة من مداخل المبنى مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة الشخص ذوي الإعاقة عن 25 متر مربع طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة.
- ٦/٥/٨ لا يُسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي المشروع أو العاملين فيه.
- ٧/٥/٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٦/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٦/٨ 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 ومرآح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- ٢/٦/٨ أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣/٦/٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيمه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ٤/٦/٨ فحص جميع التوصيلات والآلات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة والاستثمارات وتنمية الإيرادات للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.

- ٥/٦/٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٦/٦/٨ إجراء فحوصات يومية واختبارات شهرية ودورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- ٧/٦/٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإنذار والإطفاء.
- ٨/٦/٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومراقبته بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دورياً، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ٩/٦/٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل المبنى.
- ١٠/٦/٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحياً تثبت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد من صلاحية المياه بصفة دورية.
- ١١/٦/٨ 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 عزلاً تاماً ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي بداخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

٧/٨ خطة التشغيل والصيانة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١/٧/٨ وصف كيفية متابعة المنشآت التي ستنشأ بالموقع لتحديد مدي التزامها بالخطط الموضوعة للإنشاء والتشغيل.
- ٢/٧/٨ وصف خطط الطوارئ مثل مكافحة الحرائق وإخلاء كامل الموقع في حال وقوع ذلك.
- ٣/٧/٨ شرح تفصيلي لإجراءات تشغيل كل مما يلي:
- الإمداد بالمياه ومعالجة الصرف الصحي والصناعي.
 - إدارة المخلفات الصلبة والخطرة والتخلص منها.
 - الحد من الانبعاثات في الهواء.
- ٤/٧/٨ إجراء الصيانة الدورية والوقائية على العناصر الإنشائية وكافة التجهيزات والتمديدات والتوصيلات الإنشائية والمعدات من كهرباء وأنظمة سلامة ومتابعتها ضمن خطة زمنية تحفظ بسجلات المنشأة ويحق لمنسوبي الأمانة الاطلاع عليها لضمان السلامة والصحة العامة في جميع الأوقات وعدم التأثير الضار على المنشآت وكافة الاستثمارات وتنمية الإيرادات أو المجاورين.

- ٥/٧/٨ التعاقد مع شركات متخصصة في مجال الصيانة للقيام بأعمال الفحص والصيانة الوقائية والدورية والطائرة للمباني الرئيسية وكافة مرافق المشروع والمناطق المحيطة بالمباني والتي تشمل صيانة الأعمال (المدنية - والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والصحية وشبكات الصرف الصحي والخزانات العلوية والأرضية وأجهزة الإطفاء ونظام مكافحة الحريق والمعدات، والماكينات إلخ) والموجودة بالمباني مثل المصاعد وماكينات ومرآح التكييف ودورات المياه بما يحافظ عليها بحالة جيدة وبصفة مستثمرة مع قيامه بتحمل توريد القطع اللازمة للإصلاح والاستبدال وأعمال الترميمات والدهانات.
- ٦/٧/٨ التعاقد مع احدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة للقيام بأعمال نظافة المباني والواجهات وجميع مرافق المشروع والمناطق المحيطة، مع تأمين الحاويات المناسبة وتفريغ ما فيها في منطقة معزولة يتم تخصيصها لذلك بالتنسيق مع الإدارة العامة للنظافة.
- ٧/٧/٨ تقديم برنامج وعقود الصيانة والنظافة والأمن الخاصة بمرافق المشروع للأمانة لاعتمادها والالتزام بها طوال مدة سريان العقد على أن يتم ضمان القيام بتلك الأعمال على الوجه المطلوب والذي يرقى لتطلعات الأمانة.
- ٨/٧/٨ تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المباني داخل كافة المشروع في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- ٩/٧/٨ وضع لوحات إرشادية داخل الموقع وفق ما تراه الجهات المشرفة.
- ١٠/٧/٨ توحيد الأزياء التي يرتديها جميع العاملين بالموقع بما فيهم عمالة الشركات المتعاقدة معها لأعمال النظافة والصيانة والأمن.
- ١١/٧/٨ حصول جميع العمال في المشروع على تراخيص من الأمانة تفيد خلوهم من الأمراض المعدية تتجدد دورياً حسب الأنظمة السارية (الشهادات الصحية).
- ١٢/٧/٨ اتخاذ كافة الاحتياطات الضرورية لحماية الغير في أشخاصهم أو ممتلكاتهم والتعويض عن الأضرار.
- ١٣/٧/٨ مكافحة تكاثر القوارض والحشرات والقطط والبكتيريات والفطريات والتي ترتبط تكاثرها بنوعية الأنشطة داخل الموقع.
- ١٤/٧/٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف الموجودة في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متناثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل هذه الأماكن.
- ٨/٨ **الاشتراطات الأمنية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٨/٨ الالتزام بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم ١٥٤٤/٨٠٠/٢٠١٦م وتاريخه ١٤/١٢/٢٠١٦هـ وجميع القرارات والتعاميم ذات الصلة.

- ٢/٨/٨ تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة البلديات والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/01/07هـ.
- ٣/٨/٨ تفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم (56610) وتاريخ 1437/11/28هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- ٤/٨/٨ يجب تركيب كاميرات داخل المستوصف، بها خاصية التسجيل الرقمية وتخصيص غرفة للتحكم.
- ٥/٨/٨ يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل الموقع.
- ٩/٨ **متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٩/٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201).
- ٢/٩/٨ تطبيق المتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) والفصل (702) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ١٠/٨ **متطلبات الوصول الشامل: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/١٠/٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم، وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل الصادر عن مركز الملك سلمان لشؤون الإعاقة.
- ٢/١٠/٨ استخدام اللوحات الإرشادية لتوجيه العمال والموظفين في المواقف والممرات والمساحات طبقاً لما ورد بالفصل (9.10.11-1009) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب ومساحات التجميع، طبقاً لما ورد بالفصل (1013) من كود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٣/١٠/٨ يُراعى في تصميم المشروع متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/01/21هـ وما لحقه من تعاميم وقرارات.
- ٤/١٠/٨ توفير (5%) من عدد المراحيض وأحواض غسيل الأيدي لاستخدام الأشخاص ذوي الإعاقة بما لا يقل عن مرحاض واحد وحوض واحد، وضرورة توفير حوض إضافي في حال وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه للأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب (11) من الكود (SBC-201).

٥/١٠/٨ يلزم توفير مواقف سيارات للأشخاص ذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية بالأعداد والنسب الموضحة بالجدول أدناه طبقاً لكود البناء السعودي العام (SBC-201).

الحد الأدنى للمواقف المطلوبة	إجمالي عدد المواقف
1	25-1
2	50-26
3	75-51
4	100-76
5	150-101
6	200-151
7	300-201
8	400-301
9	500-401
2% من مجموع المواقف	1,000-501
20 موقفاً، بالإضافة إلى موقف واحد لكل 100 موقف بعد الـ 1,000 موقف	أكثر من 1,000 موقف

١١/٨ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

يلتزم المستثمر بتقديم دراسة تحليلية للتأثيرات المرورية الناتجة عن إنشاء المشروع وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المرخص لها بمزاولة المهنة ومسجلة لدى الهيئة السعودية للمهندسين، ومعتمدة لدى وزارة البلديات والإسكان، وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة الطرق المحيطة، الوصولية لموقع المستوصف.

١٢/٨ اللوحات الإعلانية:

يلتزم المستثمر بتطبيق اشتراطات اللوحات التجارية العامة للمشاريع الصادرة بالتعميم الوزاري رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يُستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

١٣/٨ نظام السعودية:

يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (64914/م/س) في 1426/04/15هـ الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية.

١٤/٨ الغرامات والجزاءات البلدية:

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ،

والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلّغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ،

عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقود، وحالة عدم شمول اللائحة لأي مخالفة فإن للأمانة الحق في تقدير قيمة الغرامة التي تتناسب مع المخالفة.

٩- اشتراطات الأمن والسلامة

١/٩ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/٩ تأمين معدات الحريق وأنظمة الإنذار:

يجب على المستثمر أن يوفر طفايات حريق بمعدل طفاية لكل 100 متر مربع، تكون من الأنواع بدرجة كيميائية جافة (12كجم)، ثاني أكسيد الكربون زنة (10 كجم) مع مراعاة أن توضع طفايات الحريق أو تعلق قريباً من الأبواب والمخارج في أماكن ظاهرة يسهل الوصول إليها لاستخدامها عند اللزوم.

٣/٩ اللوحات الإرشادية:

يجب وضع لوحات إرشادية تبين الإجراءات الواجب اتباعها في حالات الطوارئ، وأخرى تحذيرية تفيد منع التدخين، أو إحداث شرر داخل المواقع. وكذلك وضع لوحات في أماكن بارزة يدون عليها أرقام هواتف الدفاع المدني، وخدمات الطوارئ.

٤/٩ ملابس العاملين والمهمات الوقائية:

على المستثمر أن يوفر للعاملين بالمواقع الملابس والتجهيزات التي تتطلبها طبيعة العمل ومخاطره لحمايتهم، ويلزمهم بارتدائها واستخدامها في أداء العمل.

٥/٩ خطة الطوارئ:

يجب على المستثمر وضع خطة لإخلاء المواقع في أوقات الطوارئ، وإيضاح الإجراءات التي يجب على العاملين اتخاذها لحين حضور فريق الدفاع المدني.

٦/٩ تدريب العاملين:

يجب تدريب جميع العاملين على كيفية استخدام طفايات الحريق، وما يجب اتباعه في حالة نشوب حريق أو حالة طوارئ.

٧/٩ الالتزام بتعليمات الدفاع المدني:

الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات.

٨/٩ المسؤولية عن حوادث العمل:

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 التي يجب على العاملين والموظفين اتخاذها أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على أمانة المنطقة الشرقية/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

١٠- الاشتراطات الفنية

١/١٠ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكراسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 11/04/1441هـ بشأن الاشتراطات الفنية للأنشطة البلدية، كما تخضع المنافسة للتصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية الرابع (ISIC) الصادر عن الهيئة العامة للإحصاء.

م	الدليل أو الكود
١	إصدارات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
٢	المقاييس البيئية - مقاييس مستويات الضوضاء - الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة.
٣	الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.
٤	اللوائح الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان وتحديثاتها وملاحقها.
٥	الجهات المختصة ذات العلاقة.
٦	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية:
	<p>كود البناء السعودي إصدار (SBC-201) Saudi Construction Code (SBC 301-306) Saudi Electrical Code (SBC 401) Saudi Mechanical Code (SBC 501) Saudi Energy Code (SBC 601) Saudi Sanitary Code (SBC 701-702) Saudi Fire Code (SBC 801)</p>

٢/١٠ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية، وأن تكون متوافقة مع دليل الحد الأدنى لمعايير تصميم وإجراءات الاعتماد، ومعايير وزارة الصحة، وأن يلزم الاستشاري المصمم بوضع معالجات معمارية لواجهات الأدوار المتكررة المطلة على المجاورين لضمان الخصوصية البصرية التامة.

٣/١٠ اشتراطات وزارة الصحة:

يجب على المستثمر تطبيق متطلبات كود البناء السعودي، والمعايير والمتطلبات الفنية، وجميع لوائح وزارة الصحة، مع تنفيذ جميع الأعمال والتجهيزات والمواد طبقاً للمواصفات

القياسية المعتمدة ، واعتماد كافة أعمال التصميم والإشراف على التنفيذ من قبل مكاتب هندسية معتمدة والتنفيذ بواسطة مقاولين معتمدين لدى الوزارة.

٤/١٠ اعتماد التصميم الابتدائي:

١/٤/١٠ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم والإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
 ٢. إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه – الكهرباء – الهاتف – الصرف الصحي)
 ٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
 ٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
 ٥. مناظير للمشروع.
 ٦. تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
 ٧. عمل الرفع المساحي للموقع شاملاً الإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.
 ٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
 ٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.
- ٢/٤/١٠ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

٣/٤/١٠

١. إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدنى:
٢. مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
٣. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٤. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
٤. واجهات وقطاعات ملونة.

٥. مناظر خارجية ملونة لجميع الواجهات.

٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم

لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي

وزير البلديات والإسكان رقم (5297) وتاريخ 1425/01/28هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893)

وتاريخ 1435/05/05هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن

الرئيسية بالمملكة.

إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على ٤/٤/١٠

الآتي كحد أدنى:

١. التصميمات المعمارية (مساقط- واجهات -قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات -

الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).

٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني -

التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).

٣. التصميمات الكهربائية.

٤. التصميمات الميكانيكية.

٥/١٠ **الاشتراطات المعمارية: يلتزم المستثمر بما يلي:**

١/٥/١٠ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع

العمراني للمنطقة، وأن 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.

٢/٥/١٠ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير

الحماية لكافة مرتادي المشروع.

٣/٥/١٠ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث تكون مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي

الجمالية للواجهات والموقع العام.

٤/٥/١٠ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي

الإعاقة الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف

السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة... إلخ.

٥/٥/١٠ توفير عدد كافٍ من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بين المخارج

عن 30 متراً.

- ٦/٥/١٠ أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات داخل المبنى والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
- ٧/٥/١٠ 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.
- ٨/٥/١٠ توفير مسجد يتناسب مع حجم المستوصف ويُخصص قسم منفصل للنساء مع توفير عدد كافٍ ومنفصل من دورات المياه وأماكن وضوء مناسبة ومنفصلة داخل المستوصف للرجال والنساء.
- ٩/٥/١٠ يتم التقيد بتعليمات وما تطلبه الجهة المشرفة على النشاط (وزارة الصحة بحكم الاختصاص).
- ١٠/٥/١٠ لا يسمح بإقامة سكن للعاملين داخل مبنى المستوصف
- ١١/٥/١٠ يجب مراعاة الخصوصية وعدم كشف الجوار في حالة وجود فتحات ناحية المجاور غير التجاري.
- ١٢/٥/١٠ مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المرضى.
- ١٣/٥/١٠ فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المرضى.
- ١٤/٥/١٠ يجب عمل أرضيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن (2%) في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.
- ٦/١٠ **الاشتراطات الإنشائية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٦/١٠ تطبيق متطلبات كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي (-301-SBC 306)، وكود البناء السعودي العام (201-SBC) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنشائي وبناءً على تعهد الاستشاري المتعمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- ٢/٦/١٠ تطبيق الاشتراطات التالية خلال جميع مراحل التصميم والتنفيذ على أن تكون جميع المواد والمستلزمات مطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- ٣/٦/١٠ عزل الأسطح المعدنية وأسباخ التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدمة مثل أجهزة الرنين المغناطيسي.
- ٤/٦/١٠ مراعاة فصل الأجزاء ذات الارتفاعات والأحمال الكلية المختلفة في المباني بفواصل حركة إنشائية.
- ٥/٦/١٠ اعتماد التصميم وجميع أعمال التنفيذ للأساسات والإنشاءات تحت إشراف مكتب هندسي مؤهل ومعتمد لدى وزارة البلديات والإسكان.
- ٦/٦/١٠ عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.

- ٧/٦/١٠ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٨/٦/١٠ يمنع استخدام مادة الأسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٩/٦/١٠ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ١٠/٦/١٠ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحب السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (8186) وتاريخ 1434/02/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
- ١١/٦/١٠ تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخططات الخرسانية العادية المسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.... إلخ.
- ١٢/٦/١٠ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ١٣/٦/١٠ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٤/٦/١٠ في حالة إدخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية 'على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالبلدية.
- ٧/١٠ **الاشتراطات الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٧/١٠ يجب تطبيق الفصل رقم (718) من الكود السعودي الكهربائي (SBC-401) فيما يخص المتطلبات الخاصة بمباني الرعاية الطبية، والعيادات الصحية داخل المراكز الطبية الأهلية.
- ٢/٧/١٠ يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي العام (SBC-201)، والكود السعودي الكهربائي (SBC-401)، وكود الحماية من الحريق (SBC-801)، وأصول الصناعة في الأعمال الكهربائية بما يشمل التمديدات، والتركيبات الداخلية والخارجية متضمنة متطلبات الأمن والسلامة ونظم الكشف والإنذار ومضخات الحماية من الحريق وإضاءة وسائل ومسارات الهروب ونظم تغذية الطوارئ والتأريض والقواطع والإضاءة الصناعية والحماية من الصواعق ومتطلبات الظروف المناخية، كما يوصى بتطبيق متطلبات كفاءة الطاقة الكهربائية للمباني غير السكنية ضمن الكود السعودي وكذا اشتراطات وتعمير الإمدادات، لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) مع فصل الأنظمة والشبكات المختلفة، ومطابقة جميع المواد للمواصفات القياسية المعتمدة.

- ٣/٧/١٠ يجب أن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، أو أن تكون بداخل غرف مقفلة، وتكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ٤/٧/١٠ يجب إجراء الفحص الدوري لجميع المعدات والتركيبات الكهربائية وإصلاح أي عطل أو خلل.
- ٥/٧/١٠ يجب الالتزام بمتطلبات كفاءة الطاقة للأنظمة الكهربائية الواردة في كود البناء السعودي (الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601)، كود البناء السعودي العام (SBC-201) الفصول أرقام (UM-SECTION9&9)).
- ٦/٧/١٠ يجب توفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية 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 ومخففات الصوت (SOUND ATTENUATORS) اللازمة لتحقيق مستويات الصوت المطلوبة طبقاً لمتطلبات المركز الوطني للرقابة على الالتزام البيئي.
- ٧/٧/١٠ يجب فصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ (بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق) عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام 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 وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ٨/٧/١٠ تقديم شهادة تنسيق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة، وتحديد مواقع ومساحات غرف الكهرباء المطلوبة على مخططات المباني والموقع العام، مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع على أساس جهد التوزيع 3 أطوار 230 / 400 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات.
- ٩/٧/١٠ يجب أن 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.
- ١٠/٧/١٠ يجب فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.

- ١١/٧/١٠ يجب أن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ١٢/٧/١٠ يجب أن تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ١٣/٧/١٠ يجب فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
- ١٤/٧/١٠ يجب أن تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار **Earth leakage circuit breaker**.
- ١٥/٧/١٠ يجب أن تكون جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- ١٦/٧/١٠ يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
- وحدات إنارة طوارئ.
 - علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- ١٧/٧/١٠ غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن 400 أمبير، ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
- ١٨/٧/١٠ 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:
- بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
 - مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - استخدام وحدات الإمداد بالطاقة غير المتقطعة.
- ١٩/٧/١٠ تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
- تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات ودوائر القوى والإنارة وخلافه.

- تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
- ٢٠/٧/١٠ تزويد المشروع بممانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
- ٢١/٧/١٠ يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
- ٢٢/٧/١٠ إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٨/١٠ **الاشتراطات الميكانيكية: يلتزم المستثمر بما يلي:**
- ١/٨/١٠ تعميم وزير المالية رقم (141219) وتاريخ 1435/12/26 هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (1000/247/143) بتاريخ 1435/07/30 هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم (2012/2663) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم (201/2856) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم (2014/1473) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية – المراحيض الغربية).
- ٢/٨/١٠ أن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمتطلبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (1-11) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).
- ٣/٨/١٠ تصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٤/٨/١٠ أن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٥/٨/١٠ يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة وكالة الاستثمارات وتنمية الإيرادات.
- متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.

٦/٨/١٠ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:

- ١- أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
- ٢- أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.

٩/١٠ **متطلبات التبريد والتهوية والتكييف: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- ١/٩/١٠ تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
- ٢/٩/١٠ يجب تطبيق متطلبات الكود السعودي الميكانيكي (SBC-501)، والذي يشمل على الحد الأدنى للتهوية (فصل 4 جدول 403.3.1.1) والفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة.
- ٣/٩/١٠ يلتزم بالتأكد من كفاءة أنظمة التهوية والسلامة للعمل المستمر (24) ساعة عند درجة حرارة لا تقل عن درجات الحرارة (DB MAX) المدرجة بالجدول رقم (11.1) بالفصل الحادي عشر من كود الطاقة السعودي (SBC-601).

٤/٩/١٠ يوصى بتجميع مياه التكثيف في المباني الجديدة التي تزيد حمولة بها عن (KW350) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المراحيض.

١٠/١٠ **اشتراطات الأعمال الصحية: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- ١/١٠/١٠ تطبيق الكود السعودي الصحي (SBC-701) وما ورد بالفقرة رقم (102.3) متضمناً متطلبات الصيانة، والجدول (403.1) و (709.1) وكود البناء السعودي العام (SBC-201) بما فيه الفصل (29) جدول (2902.1)، والبند رقم (607) متضمناً متطلبات نظام إمدادات المياه الساخنة، ومتطلبات الصرف الصحي الخاص في (SBC-702) وخاصة الفقرة رقم (802) متضمناً متطلبات خزانات الصرف الصحي داخل حدود الملكية فقط.

- ٢/١٠/١٠ تطبيق متطلبات الكود السعودي الصحي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الفصل رقم (422) متضمناً متطلبات الأدوات الصحية، والبند الفرعي رقم (608.3.1) متضمناً متطلبات المعدات الخاصة بحماية مورد المياه والفصول رقم (609) و(713) الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم (5306) متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم (6306) متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.

٣/١٠/١٠ الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الطبية الواردة في كود الصرف الصحي الخاص

(SBC-702).

- ٤/١٠/١٠ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- ٥/١٠/١٠ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشترطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.
- ٦/١٠/١٠ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.
- ٧/١٠/١٠ الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
- ٨/١٠/١٠ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين
- ٩/١٠/١٠ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (11557/1/8) وتاريخ 1435/5/2 هـ في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوضاء.
- ١١/١٠ **اشتراطات الوقاية والحماية من الحريق:** يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801):
- ١/١١/١٠ **متطلبات الكشف الخارجي:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- يجب توفير مخططات معتمدة لمتطلبات الوقاية والحماية من الحريق تشير إلى توافرها مع متطلبات كود البناء وتوافقها كذلك مع وثائق التشييد، ويجب أن تتوافق المخططات مع متطلبات الفصل (9) من كود الحريق (105.4.2.1).
 - مسؤول كود الحريق الصلاحية بطلب وثائق التشييد ومخططات مكافحة الحريق (901.2).
 - يجب أن تشير وثائق التشييد الخاصة بأنظمة الإنذار من الحريق إلى الموقع وطبيعة العمل القائم عليها بالتفصيل الذي يضمن موافقتها لمتطلبات كود البناء السعودي واللوائح والقوانين ذات العلاقة (907.1.1).
 - يجب أن يكون طريق وصول سيارات الإطفاء خالي من العوائق.
 - يجب أن يكون الكلابدينج وفق متطلبات اللائحة الفنية لمواد البناء - الجزء الثاني - مواد العزل ومواد تغطية المباني والمواصفات القياسية (م ق س 2019/2752) ألواح الألمونيوم المركبة للتكسيات الخارجية والتشطيبات الداخلية.
- ٢/١١/١٠ **متطلبات سبل الهروب:** يلتزم المستثمر بما يلي:
- يجب أن يكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق.

- يجب ألا يقل عرض أبواب مخارج الطوارئ عن (80 سم).
- يجب تحديد عرض الممرات بناء على عدد الأشخاص ولكن يجب ألا يقل عرض الممرات عن 1.1م.
- يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (90) دقيقة.
- فيما لم يرد فيه نص يتم الالتزام بكل ما ورد في اشتراطات أنشطة الرعاية الطبية الصحية الأهلية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (2/4600537771) وتاريخ 1447/01/06هـ.
- يلزم وجود خطة معتمدة للإخلاء والسلامة والوقاية من الحريق.
- أن يكون الموظفين مدربين على خطط الإخلاء وإجراءات السلامة والوقاية من الحريق.
- أن يتم إجراء تدريبات الإخلاء بشكل ربع سنوي بمشاركة الموظفين فقط.

٣/١١/١٠ متطلبات أنظمة الحماية من الحريق: يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب أن تكون طفايات الحريق موزعة على المبنى حسب اشتراطات إدارة الدفاع المدني بالمنطقة.
- يجب أن تكون طفايات الحريق في مواقع بارزة يمكن الوصول إليها بسهولة.
- يجب تركيب طفايات الحريق بشكل صحيح.
- يجب صيانة طفايات الحريق بشكل دوري.
- يجب أن تكون أجهزة ومعدات الطبخ محمية بطفايات حريق وأنظمة إطفاء أتوماتيكية.
- يجب أن تتم صيانة أنظمة أجهزة شفط الهواء بشكل دوري.
- يجب توفير خاصية إيقاف إمداد أجهزة الطبخ بالوقود أو الكهرباء.

٤/١١/١٠ متطلبات التخزين والنظافة العامة: يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب أن يكون الموقع نظيف وخالي من تراكم المواد القابلة للاحتراق.
- يجب أن يكون التخزين منظم ومرصوص بشكل مستقر.
- يجب أن تكون المواد القابلة للاحتراق مخزنة ومفصولة بمسافة آمنة عن أجهزة التسخين ومصادر الاشتعال الأخرى.
- يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في المخارج وسلالم الدرج والمنحدرات.
- يحظر تخزين المواد القابلة للاحتراق في الغرف الميكانيكية والكهربائية والمراجل البخارية.

٥/١١/١٠ متطلبات السلامة الكهربائية: يلتزم المستثمر بما يلي:

- يجب أن تكون التوصيلات الكهربائية من النوع القطبي أو النوع الأرضي ومحمية من التيارات العالية ومدرجة حسب (UL1363).
- يجب أن تكون التمديدات الكهربائية (Extension Cords) موصلة بشكل مباشر وآمن بمقبس وكافة الاستثمارات وتنمية الإيرادات
- مثبت بشكل دائم (في الجدار).
- يجب مناسبة سُمك سلك التمديدات للأجهزة الموصلة بها.

■ يجب تمييز أبواب غرف لوحة التحكم الكهربائية بلوحة مقروءة وواضحة مكتوب عليها "غرفة كهربائية" أو "Electrical Room".

6/11/10 **متطلبات الديكورات والتشطيبات الداخلية: يلتزم المستثمر بما يلي:**

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

7/11/10 **متطلبات المواد الخطرة: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- فصل المواد المخزنة غير المتوافقة في حاويات عندما تزيد سعة هذه الحاويات عن 2 كجم أو 2 لتر.
- يجب أن تكون رفوف تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق منظمة.
- تخزين السوائل القابلة للاشتعال والاحتراق التي تزيد عن 38 لتر في خزانات مخصصة.
- يجب على المستثمر تخزين أسطوانات الغاز البترولي المسال (LPG) خارج المبنى سواء الأسطوانات المعبأة أو الأسطوانات الفارغة التي تتطلب استبدالها أو تعبئتها، ووضع أنظمة الغازات الطبية في غرف تخزين الغازات الطبية أو في خزانات (دواليب) مخصصة لها.
- يجب وضع العلامة التحذيرية للتعريف بالمواد الخطرة.

8/11/10 **متطلبات إمكانية الوصول: يلتزم المستثمر بما يلي:**

- يلتزم المستثمر بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (1009) والباب (11) من كود البناء السعودي العام (SBC-201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت.
- الالتزام بلائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (1/12/و/15/د ف) وتاريخ 1425/08/08 هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.

9/11/10 استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال، ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.

10/11/10 توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.

11/11/10 تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق

عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.

12/11/10 مراعاة تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها التجهيزات بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.

- ١٣/١١/١٠ وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى المستوصف ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- ١٤/١١/١٠ أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- ١٥/١١/١٠ الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل الدفاع المدني، ويجب التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.
- ١٦/١١/١٠ الالتزام بتطبيق متطلبات (NFPA 99 2018) أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني الصحية، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات (NFPA) وكود البناء السعودي، تُجَبُّ اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.
- ١٧/١١/١٠ 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 مواصفات المواد وجودة التنفيذ: يلتزم المستثمر بما يلي:
- ١/١٢/١٠ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام (SBC-201).
- ٢/١٢/١٠ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات واختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكتب استشاري مؤهل من وزارة البلديات والإسكان.
- ٣/١٢/١٠ مراجعة التصميم قبل التنفيذ وإجراء التفيتيش من جهات مؤهلة معتمدة حسب لائحة التفيتيش والاعتماد لكود البناء السعودي.
- ٤/١٢/١٠ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممرات المشاة، المسارات المخصصة للدراجات الهوائية) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.
- ٥/١٢/١٠ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل (توفير السقالات - السلالم - ضمان التقيد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية).

١١ - المرفقات

١ / ١١ نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مستوصف أهلي على القطعة رقم (2خ) بالمخطط رقم (1/54) بحي الصناعية الأولى شرق الدمام. معالي أمين المنطقة الشرقية
السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 1447هـ المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مستوصف أهلي وعيادات طبية على القطعة رقم (2خ) بالمخطط رقم (1/54) بحي الصناعية الأولى شرق الدمام، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهاالة، نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

سعر المتر المربع	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شاملة ضريبة القيمة المضافة		القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد غير شاملة ضريبة القيمة المضافة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة
المساحة	(4200 م ²) (أربعة آلاف ومئتا متر مربع)			

• قيمة الأجرة السنوية أعلاه لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

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

اسم الشركة / المؤسسة	رقم السجل التجاري:	صادر من:	هاتف:	ص.ب:	فاكس:	التوقيع
		بتاريخ:	العنوان:	الرمز البريدي:	تاريخ التقديم	

إشعار وتشغيل وصيانة مستوصف أهلي على القطعة رقم (خ2) بالمخطط رقم 1-54
بمساحة 4200 م² بحي الصناعية الأولى شرق مدينة الدمام

الموقع على الخريطة

المنطقة/ البلدية	المنطقة الصناعية الأولى
الحي	54/1
المساحة	خ2
رقم المخطط	خ2-4200
رقم الترخيص	26.3929873
الرقم	50.1359189

خريطة تفاعلية

خريطة ثابتة

إشعار

معلومات

المصدر الترخيص رقم من الخريطة

الإحداثيات - أبعاد المبنى

رقم	وصف	الارتفاع	المساحة
1	مبنى	10	4200
2	مبنى	10	4200
3	مبنى	10	4200
4	مبنى	10	4200
5	مبنى	10	4200

معلومات المشروع

حديقة الطراح

نوع المصنوع

مساحة المبنى: 25 سنة

المساحة: 4200 م²

فترة الصيغ: 10

حسب مراجعة البلدية والجهات المختصة

مشرقة هـ.س.س. بالمقارنة حسب عناصر المشروع المقترحة

واشترطات المنطقة



٣/١١ محضر تسليم الموقع

حيث أجرت أمانة المنطقة الشرقية على المستأجر..... الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط إنشاء وتشغيل وصيانة مستوصف أهلي وعيادات طبية على القطعة رقم (خ2) بالمخطط رقم (1/54) بحي الصناعية الأولى شرق الدمام بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

علية أقر أنا الموقع أدناه / بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ/...../١٤٤٧هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع.

حدود الموقع:

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

مساحة الموقع: () م^٢)

ممثّل الأمانة

الإدارة:

البلدية:

اعتماد:

المستثمر:

الاسم:

التوقيع:

٤ / ١١ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم (40152) في 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4100561883) وتاريخ 1441/12/22هـ والقرارات والتعاميم ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم (4600402464/1) في 1446/11/20هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (4400905854/1) وتاريخ 1444/11/26هـ، وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات أنشطة الرعاية الصحية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (4600537771/2) وتاريخ 1447/01/06هـ، وما يستجد عليها من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1442/02/26هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ٣- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- ٤- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم: الهوية:

رقم الجوال: رقم الهاتف:

التوقيع: التاريخ: