

**كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع طبي
على طريق الملك عبد الله بحي الوفاء بمحافظة عنيزة**



الصفحة	المحتويات	م
4	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
5	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
6	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولي	ج
7	مقدمة	1
8	وصف العقار	2
9	اشتراطات دخول المناقصة	3
9	من يحق له دخول المناقصة	1/3
9	لغة العطاء	2/3
9	مكان تقديم العطاءات	3/3
9	موعد تقديم العطاءات	4/3
9	موعد فتح المظاريف	5/3
9	تقديم العطاء	6/3
9	كتابة الأسعار	7/3
10	مدة سريان العطاء	8/3
10	الضمان	9/3
10	موعد الافراج عن الضمان	10/3
10	مستندات العطاء	11/3
10	سرية المعلومات	12/3
11	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	4
11	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	1/4
11	الاستفسار حول بيانات المناقصة	2/3
11	معاينة العقار	3/4
11	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	5
11	إلغاء المناقصة وتعديل الشروط والمواصفات	1/5
11	تأجيل موعد فتح المظاريف	2/5
11	سحب العطاء	4/5
11	تعديل العطاء	5/5
11	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
11	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	6
11	الترسية والتعاقد	1/6
12	تسليم الموقع	2/6
16	الاشتراطات العامة	7
12	توصيل الخدمات للموقع	1/7
12	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7
12	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3/7
12	تنفيذ الأعمال	4/7
13	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5/7
13	حق البلدية في الإشراف على التنفيذ	6/7



الصفحة	المحتويات	م
13	تقرير المقاول والمكتب الهندسي	7/7
13	استخدام الموقع للغرض المخصص له	8/7
13	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9/7
13	موعد سداد الأجرة السوية	10/7
14	ضريبة القيمة المضافة	11/7
14	متطلبات السلامة والامن	12/7
15	إلغاء العقد للمصلحة العامة	13/7
15	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	14/7
15	الزيادة الدورية للأجرة السنوية	15/7
15	احكام عامة	16/7
16	الاشتراطات الخاصة	8
16	مدة العقد	1/8
16	فترة التجهيز والإنشاء	2/8
16	النشاط الاستثماري المسموح به	3/8
16	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام	4/8
16	مواقف السيارات	5/8
17	اشتراطات التشغيل والصيانة	6/8
17	الاشتراطات الأمنية	7/8
17	اللوحات الإعلانية والإرشادية	8/8
17	الدراسة التحليلية المرورية	9/8
18	متطلبات المعوقين	10/8
18	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	11/8
18	الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني	12/8
18	الاشتراطات الفنية	9
18	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1/9
18	الاشتراطات التنظيمية	2/9
18	متطلبات وزارة الصحة	3/9
18	اعتماد التصميم الابتدائي	4/9
19	الاشتراطات المعمارية	5/9
20	الاشتراطات الإنشائية	6/9
21	الاشتراطات الكهربائية	7/9
22	الاشتراطات الميكانيكية	8/9
23	اشتراطات الأعمال الصحية	9/9
23	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	10/9
24	موادصفات المواد وجودة التنفيذ	
25	المرفقات	10
25	نموذج العطاء	1/10
26	بطاقة وصف الموقع	2/10
27	محضر تسليم عقار	3/10
28	إقرار من المستثمر	4/10



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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.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؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق، (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
3	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
4	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
5	صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المستشفيات أو المجمعات الطبية		
6	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (25%) من قيمة العطاء السنوي.		
7	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
8	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
9	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
10	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
11	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



ب. تعريف المفردات الواردة بكتابة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشائه وتشغيله وصيانته من المستثمر حسب النشاط المحدد بالموقع المحدد (مجمع طبي).
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها النشاط المحدد لها.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان.
الأمانة	أمانة منطقة القصيم.
البلدية	بلدية محافظة عنيزة.
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات.
المجمع الطبي	هو كل مكان معد لاستقبال المرضى والكشف عليهم وعلاجهم وتوجد فيه ثلاث تخصصات طبية مختلفة على الأقل أحدها من التخصصات الأساسية (الجراحة - الأمراض الباطنية - النساء والولادة - الأطفال - طب الأسرة) .
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية والتعليمات التنفيذية لها.
المنافسة الالكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.



ج. الجدول الزمني المتوقع لإجراء المناقصة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد على منصة فرص	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد على منصة فرص	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المناقصة
	تحده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المناقصة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة — السنة الأولى



1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة عنيزة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع طبي على طريق الملك عبد الله بحي الوفاء بمحافظة عنيزة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهيب البلدية 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 للبلدية أهدافها.

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

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - الإدارة العامة لتنمية الاستثمارات - بلدية محافظة عنيزة
 - هاتف: 0163632782
 - أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
 - أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "





2. وصف العقار

طريق الملك عبد الله			الموقع:
مجمع طبي	النشاط	الوفاء	الحي:
(2م3874.98)	المساحة:	أرض فضاء	نوع الموقع:
(ثلاثة آلاف وثمانمائة وأربعة وسبعون متراً مربعاً)			
<p>❖ بطاقة وصف الموقع مرفقة بالبند رقم (2/10)</p> <p>❖ على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية للموقع واشتراطات كود البناء السعودي</p> <p>❖ لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ المشروع ويجب على المستثمر معالجة تلك الاشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وعلى حسابه الخاص والبلدية غير ملزمة بذلك.</p>			



3. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

1 / 3 من يحق له دخول المنافسة:

- 1 / 1 / 3 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال إدارة وتشغيل المستشفيات والمجمعات الطبية 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.
- 2 / 1 / 3 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

2 / 3 لغة العطاء:

- 1 / 2 / 3 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 الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- 2 / 2 / 3 في حال التقدم بمسند 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.

3 / 3 مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المحملة على منصة فرص والمختومة بختم البلدية والإدارة العامة لتنمية الاستثمارات. وبحيث يتم تسليمها باليد للإدارة العامة لتنمية الاستثمارات ببلدية محافظة عنيزة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

- محافظة عنيزة - بلدية محافظة عنيزة
- تليفون: 0163632782

4 / 3 موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

5 / 3 موعد فتح المظاريف:

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالجريدة الرسمية، ومنصة فرص.

6 / 3 تقديم العطاء:

- 1 / 6 / 3 يُقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- 2 / 6 / 3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشَّمع 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 الوطني على الرقم 199099 أو عن طريق البريد الإلكتروني Investmentsum@qassim.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.
- 3 / 6 / 3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالذقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.
- 4 / 6 / 3 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

7 / 3 كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:

- 1 / 7 / 3 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.
- 2 / 7 / 3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابةً (حرفاً) بالريال السعودي.





3 / 7 / 3 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.

8 / 3 مدة سريان العطاء:

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

9 / 3 الضمان:

1 / 9 / 3 يجب أن يُقدم ضمان بنكي مع العرض 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل (90) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

2 / 9 / 3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (25%) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

10 / 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.

11 / 3 مستندات العطاء:

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

1 / 11 / 3 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.

2 / 11 / 3 توكيل رسمي موثق 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 المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرفقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

3 / 11 / 3 صورة من شهادات الخبرة الخاصة بإدارة وتشغيل المستشفيات والمجمعات الطبية.

4 / 11 / 3 صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

5 / 11 / 3 صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.

6 / 11 / 3 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

7 / 11 / 3 صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

8 / 11 / 3 صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول.

9 / 11 / 3 صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وإنها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

10 / 11 / 3 نسخة من شهادة الالتزام بالسعودة.

11 / 11 / 3 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

12 / 3 سرية المعلومات:

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





4. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

1 / 4 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

2 / 4 الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمرين الاستفسار من البلدية خطياً ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من موعد فتح المظاريف.

3 / 4 معاينة العقار:

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

5. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

1/5 إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

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

2/5 تأجيل موعد فتح المظاريف:

يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابةً.

3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

4/5 تعديل العطاء:

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

5/5 حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبة حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، 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 لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

1/6 الترسية والتعاقد:

بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية

لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء





- 2 / 1 / 6 يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة البلدية 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- 3 / 1 / 6 يجوز للبلدية 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.
- 4 / 1 / 6 يجوز للبلدية 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.
- 5 / 1 / 6 في حال طرأ بعد الترسية وجود أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع سيتم إلغاء المنافسة أو العقد وفقاً للإجراءات النظامية وسترد البلدية للمستثمر قيمة ما سدده من أجرة عند توقيع العقد دون أي تعويض آخر من أي نوع.

6 / 1 / 6 يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات التالية:

- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- 7 / 1 / 6 يحق للبلدية فسخ العقد في حالة عدم قيام المستثمر بالإنشاء والتجهيز للمشروع خلال تلك الفترة

2/6 تسليم الموقع:

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

7. الاشتراطات العامة

- 1 / 7 **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 بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 2 / 7 **البرنامج الزمني للتنفيذ:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية والمدة المحددة.
- 3 / 7 **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 4 / 7 **تنفيذ الأعمال:**

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المجمع الطبي إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدق من الجهات المختصة بشئ من تأديته للأعمال التي التزم بها، مع ضرورة إلزام المقاول الخاص بالأعمال بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني





والإنشاءات بعد استخدامها، سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (509) وتاريخ 1439/09/21هـ،
وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

5 / 7 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدي المستثمر:

- 1/ 5 / 7 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندسي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدي الهيئة السعودية للمهندسين، كما يجب أخذ موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على تنفيذ المشروع ويكون من واجباته من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
 - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ البلدية بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
 - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
 - توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
 - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
 - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
 - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

6 / 7 حق البلدية في الإشراف على التنفيذ:

- 1/ 6 / 7 للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ والتشغيل بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 2/ 6 / 7 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- 3/ 6 / 7 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 4/ 6 / 7 يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية، ليقوم مهندس البلدية بالمعاينة وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

7 / 7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

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

8 / 7 استخدام الموقع للغرض المخصص له:

لا يجوز استخدام العقار لغرض النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المناقصة العامة، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتم أخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتعميم الوزاري رقم 4300101224 وتاريخ 1443/02/22هـ.

9 / 7 التاجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تاجير العقار أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف.

10 / 7 موعد سداد الأجرة السنوية:





تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم 901 وتاريخ 1439/02/24هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/68) وتاريخ 1431/11/18 هـ. كونها قواعد أمره ومنظمة يجب إتباعها.

11 / 7 ضريبة القيمة المضافة:

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن 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.

12 / 7 متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1/ 12 / 7 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 2/ 12 / 7 عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- 3/ 12 / 7 يكون المستثمر مسؤولاً مسئولاً كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للبلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 4/ 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحريق.
- 5/ 12 / 7 وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.
- 6/ 12 / 7 الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/62) وتاريخ 1405/12/20هـ وتعديلاته.
- 7/ 12 / 7 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.
- 8/ 12 / 7 يلتزم المستثمر بتطبيق جميع ما ورد بلائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (1/12/15/د ف) وتاريخ 1425/08/08 هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.
- 9/ 12 / 7 الالتزام بتزويد جميع المنشآت بالأنظمة اللازمة للوقاية من مكافحة الحريق ومنع انتشار اللهب حسب متطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (801-SBC) والباب التاسع من كود البناء السعودي العام (201-SBC) مع تحديد جميع سبل الهروب والمسارات والمنحدرات والسلالم اللازمة، واستخدام مواد بناء غير قابلة للاشتعال ومقاومة للحريق ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- 10/ 12 / 7 الالتزام بتوفير سلال أمانة لاسطح حال وجود معدات أعلاه لإجراء أعمال الصيانة المطلوبة مع توفير الأجهزة اللازمة لتصريف الأمطار.



عمل أراضي المناطق المكشوفة والأرصعة الخارجية بميول في اتجاه الصرف لا تزيد عن 2٪ لتصريف الأمطار ومياه الغسيل. 11/ 12 / 7

13 / 7 إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يطلب من البلدية لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة و في هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (28651) في 1435/06/01 هـ— والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلى المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

14 / 7 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 1 / 14 / 7 قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً، وإشعار المستثمر بذلك. والتحفظ على ما به دون أدنى مسئولية على البلدية
- 2 / 14 / 7 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 3 / 14 / 7 في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية يحق للبلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق وإلزامه بها.

15 / 7 الزيادة الدورية لأجرة السنوية:

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمس سنوات بنسبة 5٪ من قيمة اخر أجرة سنوية مستحقة.

16 / 7 أحكام عامة:

- 1 / 16 / 7 جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
- 2 / 16 / 7 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 3 / 16 / 7 ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- 4 / 16 / 7 تخضع هذه المنافسة لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ— وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22 هـ والأوامر والتعليمات ذات الصلة.
- 5 / 16 / 7 تخضع هذه المنافسة للاشتراطات البلدية والفنية لمباني الصحة والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4400429462) وتاريخ 1444/11/22 هـ.
- 6 / 16 / 7 الالتزام بتعميم 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 (الخرفية – المراحيض الغربية)





8. الاشتراطات الخاصة

1/8 مدة العقد:

مدة العقد (25 سنة) (خمس وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه.

2/8 فترة التجهيز والإنشاء:

- 1 / 2 / 8 يمنح المستثمر فترة (5٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة.
- 2 / 2 / 8 إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز والإنشاء فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- 3 / 2 / 8 يحق للبلدية فسخ العقد في حالة عدم الإنشاء والتجهيز للموقع بعد انتهاء تلك الفترة مع حفظ حق البلدية بالمطالبة في أي مستحقات مترتبة على العقد من أي نوع.

3/8 النشاط الاستثماري المسموح به:

النشاط الاستثماري المسموح به هو " مجمع طبي " ولا يجوز للمستثمر استعمال الأرض في غير هذا النشاط.

4/8 الاشتراطات المتعلقة بالاستخدام:

- 1 / 4 / 8 سكن الأطباء وهيئة التمريض: يمكن إقامة سكن الأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود مباني الرعاية الطبية مع مراعاة الخصوصية ونسب واشتراطات البناء بالمنطقة، وتوفير الخدمات المناسبة، كما يراعى الفصل التام بين سكن التمريض والأطباء وبين المجمع الطبي
- 2 / 4 / 8 عدم استخدام مناطق الارتداد في استخدامات أخرى غير المخصصة لها
- 3 / 4 / 8 ضرورة زراعة الأشجار والنباتات التي تساعد في الحفاظ على نسبة الأوكسجين في المنطقة المحيطة بالمجمع الطبي بنسبة لا تقل عن 50 ٪ من مساحة الفراغات الخارجية، مع تبييض 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.
- 4 / 4 / 8 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.
- 5 / 4 / 8 الالتزام بتوفير غرف تجميع المخلفات أو النفايات الطبية ووسائل وأنظمة للتخلص منها.
- 6 / 4 / 8 توفير درابزين في الممرات التي يمر بها المرضى على ارتفاع لا يقل عن 0.85 م، ولا يزيد عن 0.95 م

5/8 مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- 1 / 5 / 8 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف السيارات وبالمعدلات التالية:

- عدد (2) موقفين لكل عيادة.
- يلزم تقديم دراسة مرورية من مكتب هندسي معتمد لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان وذلك لتحديد مواقع الدخول والخروج، عدد المواقف، مدى التأثير على شبكة المحيطة الوصلية لموقع المجمع الطبي.
- يلزم توفير 10٪ من المواقف المطلوبة للأشخاص ذوي الإعاقة.

2 / 5 / 8

تنفيذ مواقف السيارات وفقاً لدليل تصميم مواقف السيارات الصادر بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية.

المكلف رقم (4100130682) وتاريخ 1441/04/11هـ.





6/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:

- 1 / 6 / 8 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمجمع الطبي ومبانيه وأجهزته المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- 2 / 6 / 8 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- 3 / 6 / 8 يجب على المستثمر أن يعمل على 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، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- 4 / 6 / 8 على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد الأفراد يمثلون إدارة المبنى طوال فترة الدوام.
- 5 / 6 / 8 يجب توفير غرف للقمامة ووسائل التخلص من المخلفات طبقاً لدراسة مفصلة توافق عليها الجهة المختصة في وزارة الصحة.
- 6 / 6 / 8 يلتزم المستثمر بمرعاة القوانين والنظم الخاصة بحماية البيئة، والتي تهدف إلى تقليل التأثيرات البيئية السلبية التي تقع على المنطقة المجاورة إلى الحد الأدنى.

7/8 الاشتراطات الأمنية:

- 1 / 7 / 8 الالتزام بتفعيل الاشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكاشف والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعميم الوزاري رقم 56610 وتاريخ 1437/11/28 هـ بخصوص تلك الاشتراطات.
- 2 / 7 / 8 تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعميم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (538) وتاريخ 1434/1/7 هـ.
- 3 / 7 / 8 يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- 4 / 7 / 8 يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- 5 / 7 / 8 يجب أن يكون هناك عدد كاف من الحراسات الأمنية المدنية.
- 6 / 7 / 8 يجب تركيب كاميرات داخل المجمع الطبي بها خاصية التسجيل الرقمية.
- 7 / 7 / 8 يجب تركيب أجهزة كاشف المعادن في بوابات الدخول.
- 8 / 7 / 8 يجب توفير غرف تحكم داخل المجمع الطبي.

8/8 اللوحات الإعلانية والإرشادية:

- 1 / 8 / 8 يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الإعلانية والدعائية الصادرة بتعميم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (4200079475/1) وتاريخ 1443/02/26 هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمبنى والتي تقام أمامه وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية.
- 2 / 8 / 8 الالتزام باستخدام اللوحات الإرشادية في مواقف وممرات المباني الصحية حسب ما ورد في الفصول 9, 10, 11 من كود البناء السعودي العام، كما يجب استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مسالك الهروب وساحات التجمع حسب ما ورد بالفصل 103 من كود البناء السعودي العام 201-SBC

9/8 الدراسة التحليلية المرورية:

- يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المجمع الطبي، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.





10/8 متطلبات المعوقين:

- 1 / 10 / 8 الالتزام بتحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات السعودي العام 201-SBC وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث.
2 / 10 / 8 يراعي في تصميم المشروع متطلبات المعوقين وفقاً لما تقرره الاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية بالتعميم رقم (7/هـ/1402) وتاريخ 1402/1/21هـ.

11/8 متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة:

- 1 / 11 / 8 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 (201-SBC)
2 / 11 / 8 الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية لتوفير العزل الحراري طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الواردة في الكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (601-SBC) وحسب الدليل الإرشادي للوصول الشامل - مركز الملك سلمان لأبحاث الإعاقة.

12/8 الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

- يجب على المستثمر الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني وكذا لائحة شروط السلامة والوقاية من الحريق في المستشفيات الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية ورئيس مجلس الدفاع المدني رقم (1/12/15/د ف) وتاريخ 1425/08/08 هـ وما يُستجد عليها من تعديلات.

9. الاشتراطات الفنية

1/9 كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، وكذلك الالتزام للاشتراطات البلدية والفنية لمباني الصحة والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4400429462) وتاريخ 1444/11/22هـ.

2/9 الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في الموقع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة والمحددة من قبل إدارة رخص البناء بالبلدية.

3/9 متطلبات وزارة الصحة:

- 1 / 3 / 9 يتم تحديد المساحات الداخلية لمباني المجمع الطبي حسب متطلبات وزارة الصحة، والكود الصادر عن المركز السعودي لاعتماد المنشآت الصحية (CBAHI).
2 / 3 / 9 يجب على المستثمر الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المجمعات الطبية الصادرة عن وزارة الصحة.

4/9 اعتماد التصميم الابتدائي:

- 1/4/9 على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندسي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من البلدية على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.





- مناظير للمشروع.
- تقديم تقرير فني موضحاً به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
- رفع الموقع م ساحياً شاملاً الإحداثيات والمنا سيب الطبيعية وربطها بالمنا سيب المجاورة وتحديد المنا سيب الخاصة بالتنفيذ.
- عمل جسات استرشاديه للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- المواصفات الفنية لأعمال التنفيذية للمشروع.

2/4/9 يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

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

3/4/9 إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحدد أدني:

- مخطط عام للموقع ملون شاملاً أعمال التنسيق العام للموقع.
- مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
- مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.
- واجهات وقطاعات ملونة.
- مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
- تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.

- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (5297) وتاريخ 1425/1/28 هـ والتعميم الإلحاقى رقم (23893) وتاريخ 1435/05/05 هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.

4/4/9 إعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدني:

- التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - الفرش الداخلي - تفاصيل الأرضيات إلخ).
- التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - التفاصيل الإنشائية - كامل الحسابات الإنشائية للمشروع..... إلخ).
- التصميمات الكهربائية.
- التصميمات الميكانيكية.
- المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

5/9 الاشتراطات المعمارية:

يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- 1 / 5 / 9 أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
- 2 / 5 / 9 أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
- 3 / 5 / 9 مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
- 4 / 5 / 9 أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات بالعيادات والممرات مانعة للانزلاق وتابعة لاشتراطات وزارة الصحة وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.





- 5 / 5 / 9 توفير مصلى في المجمع الطبي يتناسب مع حجم المجمع ويخصص قسم منفصل للنساء مع توفير أماكن، وضوء مناسبة، ومنفصلة للرجال والنساء.
- 6 / 5 / 9 مصاعد تحميل البضائع تكون بعيدة عن المصاعد التي يستخدمها المرضى.
- 7 / 5 / 9 فصل مداخل تنزيل وتحميل البضائع عن مداخل المرضى.
- 8 / 5 / 9 توفير دورات المياه لجميع مرافق المجمع الطبي طبقاً للمعدلات الواردة بالباب (29) من كود البناء السعودي العام 201-SBC، ووفق الجدول التالي:

مرحاض	حوض غسيل أيدي	دش/ حوض استحمام
<ul style="list-style-type: none"> 1 / غرفة إقامة مريض 25/1 موظفاً وإدارياً 75/1 زائراً 	<ul style="list-style-type: none"> 1 / غرفة إقامة مريض 35/1 موظفاً وإدارياً 100/1 زائراً 	15 / 1 مريضاً
يسمح بمعدل حمام واحد مشترك لكل غرفتين متجاورتين إذا كانت الغرفتان متصلتين مباشرة بالحمام ويتم عمل الاحتياطات اللازمة للحفاظ على خصوصية المستخدم.		
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 حالة وجود حوض واحد فقط ويقع داخل دورة مياه الأشخاص ذوي الإعاقة طبقاً لمتطلبات الباب 11 من كود البناء السعودي 20-SBC		

- 9 / 5 / 9 توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن 30 متراً.
- 10 / 5 / 9 توفير عدد مناسب لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- 11 / 5 / 9 يجب عمل أرشيات المناطق المكشوفة وكذلك الأسطح بميول لا تزيد عن 2% في اتجاه الصرف لتصريف الأمطار ومياه الغسيل.

6/9 الاشتراطات الإنشائية:

- 1 / 6 / 9 يلتزم المستثمر بتطبيق متطلبات كود البناء السعودي الأجزاء الإنشائية في 306-301, SBL201 واستخدام المواد المطابقة للمواصفات القياسية السعودية.
- 2 / 6 / 9 يجب اعتماد جميع أعمال التصميم والتنفيذ من مكتب استشاري مؤهل ومعتمد من قبل وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- 3 / 6 / 9 يجب عزل الأسطح المعدنية في المستشفيات والمستوصفات وأسياس التسليح في العناصر الخرسانية من تأثير الأشعة والمجالات المستخدم مثل أجهزة الرنين المغناطيسية.
- 4 / 6 / 9 يجب 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.
- 5 / 6 / 9 أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- 6 / 6 / 9 يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- 7 / 6 / 9 يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والتسيول وغيرها.





- 8 / 6 / 9 تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (8186) وتاريخ 1434/2/26 هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س 300) (SBC300).
9 / 6 / 9 تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسوحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
10 / 6 / 9 تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية
11 / 6 / 9 يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
12 / 6 / 9 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.

7/9 الاشتراطات الكهربائية:

- 1 / 7 / 9 يتم 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 400 - 230 فولت والتردد 60 هرتز، إلا إذا تطلب توفير جهد توزيع مختلف من قبل مقدم الخدمة الكهربائية على أن يكون ذلك واضحاً في المستندات المقدمة.
2 / 7 / 9 الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية ومتطلبات المعدات الطبية الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات " الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO " ، وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
3 / 7 / 9 الالتزام بأن تحتوي المستندات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندسي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
4 / 7 / 9 الالتزام بتوفير مولدات كهربائية إضافية لمواجهة انقطاع الكهرباء في مباني الرعاية الطبية والاجتماعية لضمان استمرار تشغيل الأجهزة الحيوية، على أن تكون المولدات الكهربائية وخزانات الوقود (حال وجودها) في أماكن أو غرف مخصصة لا يمكن التعامل معها من قبل الأفراد غير المختصين لتجنب تعرضهم للخطر، مع الالتزام بأن تكون المولدات الكهربائية والغرف الخاصة بها مزودة بالمعالجة الصوتية ومخففات الصوت
5 / 7 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
6 / 7 / 9 فصل الإنارة الخارجية عن الإنارة الداخلية.
7 / 7 / 9 فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
8 / 7 / 9 تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
9 / 7 / 9 جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
10 / 7 / 9 يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
▪ وحدات إنارة طوارئ.





- علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - شبكة للكشف والإنذار 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 (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
 - 11 / 7 / 9 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.
 - 12 / 7 / 9 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 جميع الأجزاء المعدنية غير حاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 - تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
 - 13 / 7 / 9 تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 - 14 / 7 / 9 يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 - 15 / 7 / 9 إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- 8/9 الاشتراطات الميكانيكية:**
- 1 / 8 / 9 يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
 - 2 / 8 / 9 يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان لمرتادي المشروع.
 - 3 / 8 / 9 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 الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
 - 4 / 8 / 9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود الميكانيكا السعودي SBC-501 وخاصةً الباب رقم 4 ، والجدول رقم 1.1.3.403.3.1 متضمناً الحد الأدنى للتهوية للفرغات في الغرف العامة، والباب رقم 5 الفقرة رقم 504.9 والبنود رقم 913 متضمناً متطلبات مجففات الملابس إن وجدت.
 - 5 / 8 / 9 يتم تصميم وصيانة منظومة التهوية طبقاً لمعيار ASHRAE 1702017 أو ما يتبعه من إصدارات الخاص بتهوية المباني الصحية.
 - 6 / 8 / 9 الالتزام بتطبيق متطلبات الباب رقم 9 من ASHRAE Handbook—HVAC Applications 2019 أو ما يتبعه من إصدارات) فيما يخص أعمال التكييف في المباني الصحية.



9/9 اشتراطات الأعمال الصحية:

- 1/9/9 الالتزام بتطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي 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 و713 الخاصة بمتطلبات الهندسة الصحية، والفصل رقم 5306 متضمناً متطلبات الغازات الطبية، والفصل رقم 6306 متضمناً متطلبات الأكسجين السائل.
- 2/9/9 الالتزام بتطبيق متطلبات كود NFPA55 2020 أو ما يتبعها من إصدارات فيما يخص متطلبات الغازات الطبية.
- 3/9/9 الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود الصرف الصحي السعودي SBC-702
- 4/9/9 الالتزام بتطبيق الجزء الخاص بمتطلبات خزانات مياه الشرب من دليل الهندسة البيئية الصادر عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.
- 5/9/9 الالتزام بتطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام SBC-201
- 6/9/9 يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين
- 7/9/9 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.
- 8/9/9 تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- 9/9/9 تكون خزانات المياه مطابقة "لاشترطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- 10/9/9 استخدام صناديق المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (3) لترات.

10/9 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- 1 / 10 / 9 يجب على المستثمر 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.
- 2 / 10 / 9 استخدام مواد إنشائية وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات مبنى المجمع الطبي من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- 3 / 10 / 9 يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- 4 / 10 / 9 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.
- 5 / 10 / 9 يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- 6 / 10 / 9 وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من مبنى المجمع الطبي ليتم إتباعه من قبل النزلاء والعمال في حالة الحريق.
- 7 / 10 / 9 أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- 8 / 10 / 9 الالتزام بتصميم وتنفيذ وتركيب وصيانة أنظمة مكافحة الحريق بواسطة مكتب هندسي مؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني، كما يجب على المستثمر التأكد من خلو ممرات الهروب من أية عوائق ووجوب التحقق الدوري من صلاحية المعدات، وعدم فصل التيار الكهربائي عنها في أي وقت من الأوقات.





9 / 10 / 9 الالتزام بتطبيق متطلبات NFPA 992018 أو ما يتبعه من إصدارات فيما يخص اشتراطات مكافحة الحريق في المباني الصحية، وفي حالة وجود أي تعارض بين متطلبات NFPA وكود البناء السعودي، تجبُ اشتراطات كود البناء السعودي أي اشتراطات أخرى.

10 / 10 / 9 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.

11/9 مواصفات المواد وجودة التنفيذ:

1 / 11 / 9 مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحريق كما وردت بكود البناء السعودي العام SBC201 للفئة (A3) من الاستخدامات.

2 / 11 / 9 اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المباني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متابعة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان



10 المرفقات

1 / 10 نموذج تقديم العطاء للمنافسة رقم (.....) لعام 1447 هـ الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة مجمع طبي على طريق الملك

عبد الله بن عبد العزيز بحي الوفاء بمحافظة عنيزة

حفظه الله

سعادة رئيس بلدية محافظة عنيزة

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وبوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة مجمع طبي على طريق الملك عبد الله بن عبدالعزيز بحي الوفاء بمحافظة عنيزة، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الا شتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

القيمة الإجمالية لكامل مدة العقد		قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة	
رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

**** قيمة الأجرة السنوية لا تشمل من ضريبة القيمة المضافة.**

**** يجب مراعاة الزيادة الدورية المتدرجة للأجرة السنوية والتي بنسبة 5% كل خمس سنوات من قيمة اخر أجرة سنوية مستحقة.**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (25%) 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:							
بتاريخ:				صادر من:			
جوال:				هاتف:			
الرمز البريدي:				ص.ب:			
تاريخ التقديم				فاكس:			
العنوان:							

التوقيع:

الاسم:





2/10 بطاقة وصف الموقع

<table border="1"> <tr> <td>اسم المدينة</td> <td>عنيزة</td> </tr> <tr> <td>اسم الموقع</td> <td>موقع على طريق الملك عبد الله</td> </tr> <tr> <td>اسم الحي</td> <td>الوفاء</td> </tr> <tr> <td>(اسم - رقم) المخطط</td> <td>686/ق</td> </tr> <tr> <td>رقم القطعة</td> <td>274</td> </tr> <tr> <td>رقم الموقع</td> <td>01E050C260252</td> </tr> </table>		اسم المدينة	عنيزة	اسم الموقع	موقع على طريق الملك عبد الله	اسم الحي	الوفاء	(اسم - رقم) المخطط	686/ق	رقم القطعة	274	رقم الموقع	01E050C260252																	
اسم المدينة	عنيزة																													
اسم الموقع	موقع على طريق الملك عبد الله																													
اسم الحي	الوفاء																													
(اسم - رقم) المخطط	686/ق																													
رقم القطعة	274																													
رقم الموقع	01E050C260252																													
<table border="1"> <thead> <tr> <th>الأبعاد</th> <th colspan="2">الحدود</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>50 م</td> <td>شارع بعرض 15 م</td> <td>شمالاً</td> </tr> <tr> <td>60 م</td> <td>شارع بعرض 10 م</td> <td>جنوباً</td> </tr> <tr> <td>67 م</td> <td>طريق الملك عبد الله بعرض 50 م</td> <td>شرقاً</td> </tr> <tr> <td>67 م</td> <td>مواقف سيارات</td> <td>غرباً</td> </tr> <tr> <td colspan="2">3874.98 م²</td> <td>المساحة</td> </tr> </tbody> </table>		الأبعاد	الحدود		50 م	شارع بعرض 15 م	شمالاً	60 م	شارع بعرض 10 م	جنوباً	67 م	طريق الملك عبد الله بعرض 50 م	شرقاً	67 م	مواقف سيارات	غرباً	3874.98 م ²		المساحة	<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="3">أحداثيات</th> </tr> <tr> <th>م</th> <th>x</th> <th>y</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1</td> <td>403207.3876</td> <td>2884958.2234</td> </tr> </tbody> </table>		أحداثيات			م	x	y	1	403207.3876	2884958.2234
الأبعاد	الحدود																													
50 م	شارع بعرض 15 م	شمالاً																												
60 م	شارع بعرض 10 م	جنوباً																												
67 م	طريق الملك عبد الله بعرض 50 م	شرقاً																												
67 م	مواقف سيارات	غرباً																												
3874.98 م ²		المساحة																												
أحداثيات																														
م	x	y																												
1	403207.3876	2884958.2234																												
<p>بطاقة وصف موقع إستثماري</p> <p>0 4 8 16 24 كم</p>																														



4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- 1- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- 2- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المناقصة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم 40152 وتاريخ 1441/06/29هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم 4100561883 وتاريخ 1441/12/22هـ والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء الموقر رقم (92) وتاريخ 1442/02/05هـ، والقرار الوزاري رقم 4300204526 في 1443/03/12هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم 4200204497 في 1443/03/12هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية
- 3- الاشتراطات البلدية والفنية لمباني الصحة والخدمات الاجتماعية الصادرة بالقرار الوزاري رقم (1/4400429462) وتاريخ 1444/11/22هـ.
- 4- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- 5- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:

الوظيفة:

التوقيع:

التاريخ:

