



كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل مستشفى أهلي بالكورنيش الغربي بمدينة القنفذة



| | | | |
|----|--|------|--|
| 13 | مكان تقديم العطاءات | 3/2 | |
| 13 | موعد تقديم العطاءات | 3/3 | |
| 13 | موعد فتح المظاريف | 3/4 | |
| 13 | تقديم العطاء | 3/5 | |
| 14 | كتابة الأسعار | 3/6 | |
| 14 | مدة سريان العطاء | 3/7 | |
| 14 | الضمان | 3/8 | |
| 14 | موعد الإفراج عن الضمان | 3/9 | |
| 14 | مستندات العطاء | 3/10 | |
| 16 | واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء | 4 | |
| 17 | دراسة الشروط الواردة بالكراسة | 4/1 | |
| 17 | الاستفسار حول بيانات المزايدة | 4/2 | |
| 17 | معاينة العقار | 4/3 | |
| 18 | ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف | 5 | |
| 19 | إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات | 5/1 | |
| 19 | تأجيل موعد فتح المظاريف | 5/2 | |
| 19 | سحب العطاء | 5/3 | |
| 19 | تعديل العطاء | 5/4 | |
| 19 | حضور جلسة فتح المظاريف | 5/5 | |
| 20 | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع | 6 | |
| 21 | الترسية والتعاقد | 6/1 | |
| 21 | تسليم الموقع | 6/2 | |

كراسة شروط ومواصفات لإنشاء وتشغيل وإدارة مستشفى

| الصفحة | المحتويات | م |
|--------|---|------|
| 22 | الاشتراطات العامة | 7 |
| 23 | توصيل الخدمات للموقع | 7/1 |
| 23 | البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد | 7/2 |
| 23 | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | 7/3 |
| 24 | حق البلدية في الإشراف على التنفيذ | 7/4 |
| 24 | استخدام العقار للغرض المخصص له | 7/5 |
| 24 | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد | 7/6 |
| 25 | موعد سداد الأجرة السنوية | 7/7 |
| 25 | متطلبات السلامة والأمن | 7/8 |
| 25 | إلغاء العقد للمصلحة العامة | 7/9 |
| 25 | تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد | 7/10 |
| 25 | أحكام عامة | 7/11 |
| 26 | الاشتراطات الخاصة | 8 |
| 27 | مدة العقد | 8/1 |
| 27 | فترة التجهيز والتجديد | 8/2 |
| 27 | غرفة القمامة | 8/3 |

| | | | |
|----|-------------------------------------|-----|--|
| 27 | مكافحة التلوث البيئي | 8/4 | |
| 27 | مواقف السيارات | 8/5 | |
| 27 | المعدات والأجهزة بالمستشفى | 8/6 | |
| 28 | اشتراطات التشغيل والصيانة | 8/7 | |
| 29 | الاشتراطات الفنية | 9 | |
| 30 | تجديد المستشفى | 9/1 | |
| 30 | اشتراطات وزارة الصحة | 9/2 | |
| 30 | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق | 9/3 | |

كراسة شروط ومواصفات
لإنشاء وإدارة وتشغيل مستشفى

| م | المحتويات | الصفحة |
|------|----------------------|--------|
| 10 | المرفقات | 31 |
| 10/1 | نموذج العطاء | 32 |
| 10/2 | الرسم الكروكي للموقع | 33 |
| 10/3 | نموذج تسليم العقار | 34 |
| 10/4 | إقرار المستثمر | 35 |
| 10/5 | نموذج العقد | 36 |

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 الالكتروني furas.momara.gov.sa أو عن طريق ق الاجهزة الذكية ((فرص)) باستثناء اصل 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 ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الالكتروني المشار اليه.

| م | المستند | هل مرفق؟ | هل مختوم؟ |
|---|--|----------|-----------|
| 1 | نموذج العطاء | | |
| 2 | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء) | | |
| 3 | إثبات ان المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات) | | |
| 4 | صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات) | | |
| 5 | صور الهوية الشخصية (للأفراد) | | |
| 6 | صورة الترخيص بتشغيل وإدارة المستشفيات والمستوصفات الطبية | | |
| 7 | صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة مستشفى . | | |
| 8 | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي | | |
| 9 | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها | | |

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

| | |
|-------------|---|
| المشروع: | هو المستشفى الموضحة بياناته في وصف العقار والمطلوب إدارته وتشغيله |
| العقار : | هو المستشفى المقام على الأرض المملوكة البلدية الموضحة بياناته في وصف العقار |
| المستثمر: | هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط تشغيل وإدارة وتشغيل المستشفيات والمستوصفات والمجمعات الطبية |
| مقدم العطاء | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد. |
| المنافسة: | هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة. |
| الكراسة: | كراسة الشروط والمواصفات |

| النوع | العدد | الملاحظات |
|-----------------------|--------|-----------|
| ١- التكاليف الثابتة | ١٠٠٠٠٠ | |
| ٢- التكاليف المتغيرة | ٢٠٠٠٠ | |
| ٣- التكاليف المشتركة | ٥٠٠٠٠ | |
| ٤- التكاليف الأخرى | ١٠٠٠٠ | |
| ٥- التكاليف الإجمالية | ١٨٠٠٠٠ | |

كراسة الشروط والمواصفات
لإنشاء وتشغيل المستشفى

1. مقدمة

1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة القنفذة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء و تشغيل مستشفى عام وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .
وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها وترحب البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
* لتوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

| إدارة | قسم وحدة الاستثمار |
|--------|--------------------|
| تليفون | 0177320341 |
| فاكس | 0177320556 |

ملاحظة هامة:

- الإيجار السنوي (هو قيمة الإيجار السنوي فقط للموقع غير شامل ضريبة القيمة المضافة) .
- * القيمة المضافة:-
- يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الانظمة والتعليمات المعمول بها بهذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد .

كراسة الشروط والمواصفات
لإنشاء وتشغيل المستشفى

2. وصف العقار

1. وصف العقار

| | |
|------------------|--|
| نوع النشاط | مستشفى |
| مكونات النشاط | عيادات - مختبرات - قسم اشعة متكامل- صيدلية- جميع الأنشطة المسموحة بالمستشفيات وفق ما تنص عليه اللوائح والأنظمة للجهات المختصة . |
| موقع العقار | المدينة: القنفذة الحي : حسب لوحة الاحياء المعتمدة |
| | الشارع: طريق الملك فهد (شارع الستين) عرض 60.00 متر |
| | رقم المخطط ق/19/1 |
| رقم العقار: بدون | رقم المخطط ق/19/1 |
| حدود العقار | شمالاً : مواقف سيارات ثم شارع عرض 30.00 متر جنوباً : شارع عرض 25.00 متر شرقاً : شارع عرض 60.00 متر غرباً : شارع عرض 25.00 متر |
| | بطول الضلع 200.00 متر بطول الضلع 174.00 متر يبدأ من الشمال بطول 187.11 متر ثم ينحني جنوب غرب على شكل قوس طوله 20.31 متر يبدأ من الشمال بطول 186.89 متر ثم ينحني جنوب شرق على شكل قوس طوله 20.53 متر |
| نوع العقار | أرض |
| مساحة الأرض | 39925.98 م ² |
| مساحة المباني | 23955.59 م ² نسبة البناء (60%) |
| عدد الأدوار | 4 (حسب اشتراطات البناء) |
| نوع البناء | مسلح + هياكل معدنية |

الخدمات بالعقار:

- شارع عرض 60.00 متر من جهة الشرق مسفلت .
- شارع عرض 30.00 متر من جهة الشمال مسفلت .

بيانات أخرى:

- يتحمل المستثمر أعمال الهدم والازالة للعناصر الانشائية بالموقع اوخلافه أي أعمال مقامة بالموقع على نفقته الخاصة .

كراسة الشروط والمواصفات
انشاء وتشغيل مستشفى

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3 كتابة الأسعار: اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

- 3/1/1 يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال تشغيل وإدارة المستوصفات والمستشفيات والمجمعات الطبية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق أو البلدية استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/1/2 يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/2 لغة العطاء:

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

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

3/3 مكان تقديم العطاءات:

- 3/4 تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنصة الالكترونية فرص لا سبب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الاحمر 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) او عن طريق البريد الالكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن تقديم العطاء ورقياً.

| العنوان | | | |
|---------|----------------|---------------|---------|
| بلدية | محافظة القنفذة | المدينة | القنفذة |
| ص. ب | 131 | الرمز البريدي | 21912 |

3/5

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعي ما يلي:
- 3/6/1 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.
- 3/6/2 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- 3/6/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، أو تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

3/6 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 جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

3/7 الضمان :

- 3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل عن 25% من ايجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (90 يوماً) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.
- 3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (90 يوماً)
- 3/8/3 ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

3/8 موعد الإفراج عن الضمان :

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

3/9 مستندات العطاء:

- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- 3/10/1 نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- 3/10/2 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.
- 3/10/4 صورة الهوية الشخصية
- 3/10/5 صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة المستشفيات
- 3/10/6 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).
- 3/10/7 كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي ، موقعا عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

كراسة الشروط والمواصفات
انشاء وتشغيل مستشفى

4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

2. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

4/1 دراسة الشروط الواردة بالكراسة:
على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقتضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق البلدية في استبعاد العطاء.

4/2 الاستفسار حول بيانات المزايدة:
في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

4/3 معاينة العقار:
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

كراسة الشروط والمواصفات
انشاء وتشغيل مستشفى

5. ما يحق للبلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف

3. ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- 5/2 تأجيل موعد فتح المظاريف :**
يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تم ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- 5/3 سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 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 مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة 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.

كراسة الشروط
والمواصفات
انشاء وتشغيل مستشفى

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

4. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

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

كراسة الشروط والمواصفات
انشاء وتشغيل مستشفى

7. الاشتراطات العامة

5. الاشتراطات العامة

- 7/1 توصيل الخدمات للموقع:**
إذا لزم الأمر توصيل خدمات إضافية للموقع زيادة الخدمات الكائنة به, فإن ذلك يكون على مسؤوليته الخاصة, ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك, وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارات المعنية البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:**
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ, لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- 7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 حق البلدية في الإشراف:**
7/4/1 للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
7/4/2 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة البلدية.
7/4/3 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
- 7/5 استخدام العقار للغرض المخصص له :**
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغرض المخصص له في إعلان المزايدة, وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد, وسحب العقار من المستثمر.
- 7/6 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:**
لا يحق للمستثمر تأجير العقار أو جزء منه ولا التنازل عن العقد للغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية, والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/7 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, أمّا إيجار السنوات التالية, فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه, وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/8 متطلبات السلامة والأمن:**
يلتزم المستثمر بما يلي :
7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص, أو الأعمال, أو الممتلكات العامة والخاصة.
7/8/2 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة, أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
7/8/3 يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة, وإصابات العمل, التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل, أو تلحق بالمارة أو المركبات, نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل, ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات, أو أي تكاليف أخرى, وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/9 إلغاء العقد للمصلحة العامة:**

يحق البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

7/10 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

7/10/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

7/10/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

7/11 أحكام عامة:

7/11/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.

7/11/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

7/11/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

7/11/4 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ.

* القيمة المضافة:-

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

كراسة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل مستشفى

8. الاشتراطات الخاصة

8 الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**
مدة العقد (25) (خمس وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والتجديد:**
يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.
- 8/3 غرف القمامة:**
يجب توفير غرف للقمامة ووسائل التخلص من المخلفات طبقاً لدراسة مفصلة توافق عليها الجهة المختصة في وزارة الصحة.
- 8/4 مكافحة التلوث البيئي:**
يلتزم المستثمر بمراعاة القوانين والنظم الخاصة بحماية البيئة، والتي تهدف إلى تقليل التأثيرات البيئية السلبية التي تقع على المنطقة المجاورة إلى الحد الأدنى.
- 8/5 مواقف السيارات:**
8/5/1 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات وبالمعدلات التالية:
• موقف واحد لكل ثلاثة أسِرّة
• موقف واحد لكل ثلاثة موظفين
• موقف واحد لكل بين.
• موقف واحد لكل مريضين للعيادات الخارجية.
• موقف واحد لكل عشرة.
8/5/2 يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 8/6 المعدات والأجهزة بالمستشفى ال**
توجد بالمستشفى المعدات والأجهزة الموضحة بالجدول المرفق وعلى المستثمر أن يضع في اعتباره أنه يجب استخدامها لتنفيذ متطلبات العقد، وعلى المستثمر أن يراعى ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية للعرض.
- 8/7 دراسة التأثيرات المرورية:**
إذا كانت طاقة المستشفى ال 50 سرير فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستشفى ال ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.
- 8/8 اشتراطات التشغيل والصيانة:**
8/7/1 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستشفى ال ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
8/7/2 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.
8/7/3 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

جدول المعدات والأجهزة المتاحة بالمستشفى ال

| العدد | المواصفات | أسم الجهاز أو المعدة | مسلسل |
|-------|-----------|----------------------|-------|
| | | | |

كراسة الشروط والمواصفات
انشاء وتشغيل مستشفى

9. الاشتراطات الفنية

6. الاشتراطات الفنية

- 9/1 تجديد المستشفى ال :**
9/1/1 يلتزم المستثمر بتجديد المستشفى الطبي وجميع مرافقه ليؤدي الغرض المخصص له بطريقة سليمة.
9/1/2 في حالة ترميم بعض العناصر أو القيام بأعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق..
- 9/2 اشتراطات وزارة الصحة:**
يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستشفى الواردة في دليل الاشتراطات التصميمية للمستشفيات والمستوصفات والمجمعات الطبية الصادر عن وزارة الصحة.
- 9/3 اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:**
يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات .

كراسة الشروط والمواصفات
لإنشاء وتشغيل مستشفى

10. المرفقات (الملاحق)

نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6/ 7)

سعادة رئيس بلدية:
المحترم.
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع بمدينة القنفذة شارع الملك فيصل لاستثماره في انشاء وتشغيل مستشفى وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا علي كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على ال عة معاينة تامة نافية للجهالة .
نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () (ريال) وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

| | |
|-------------------|-----------------------------|
| اسم المستثمر | |
| رقم بطاقة الأحوال | |
| صادرة من | بتاريخ |
| هاتف | فاكس جوال |
| ص.ب | الرمز البريدي تاريخ التقديم |

العنوان:

| | |
|-------------------|-----------|
| اسم الشركة | |
| رقم السجل التجاري | |
| صادرة من | بتاريخ |
| نوع النشاط | |
| هاتف | فاكس جوال |
| ص.ب | الرمز |

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع
التاريخ

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

[illegible]

نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

| | |
|---|-----------|
| محضر تسليم عقار | |
| الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية | 14 هـ / / |
| رقم عقد التأجير: اسم المستثمر: | تاريخه: |
| إقرار | |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم</p> <p>بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إنشاء وإدارة وتشغيل مستشفى بموجب عقد إيجار المبرم مع بلدية.....وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته علي حالته في تاريخ استلامه.</p> <p>(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع</p> <p>التوقيع الختم</p> <p>رئيس بلدية</p> <p>التوقيع</p> <p>صورة لملف العقار</p> | |

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 المزايدة وعلى وجه خاص:
أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/6/29 هـ
ب. الاشتراطات البلدية للمستوصفات والمستشفيات الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
 3. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع