

المملكة العربية السعودية
وزارة الشئون البلدية والقروية
وكالة الوزارة للعطبيط والبرامج
الإدراة العامة لشئون الاستثمارات



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

كراسته شروط ومواصفات لإنشاء وتشغيل وادرة 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 لغرض 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 القمامات	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 الحرائق	9/3

كراسة شروط ومواصفات
لإنشاء وإدارة وتشغيل مستشفى

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

أ. قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتبعن مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momara.gov.sa أو عن طريق تصال الاجهزة الذكية ((فرس)) باشتئاء 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.

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

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 او مؤسسة مرخصة تزاول نشاط تشغيل وإدارة وتشغيل المستشفيات والمستوصفات والمجمعات الطبية
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة او مؤسسة او 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

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

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدده البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدده البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية للمستثمر بمراجعة، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائياً، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور 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

كراست 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، و مراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .
وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنيّة والدقّيّة للكراسات للتعرّف 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 أيّة استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:
* التوجّه إلى الإداراة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

قسم وحدة الاستثمار	ادارة
0177320341	تليفون
0177320556	فاكس

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 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
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	الحي : حسب لوحة الاحياء المعتمدة
	المدينة: القنفذة
	الشارع: طريق الملك فهد (شارع الستين) عرض 60.00 متر
حدود العقار	رقم المخطط ق 19/1/ دون
	شماليًّاً : مواقف سيارات ثم شارع عرض 30.00 متر
	جنوبيًّا : شارع عرض 25.00 متر
	شرقاً : شارع عرض 60.00 متر
	يبدأ من الشمال بطول 187.11 متر ثم ينحني جنوب غرب على شكل قوس طوله 20.31 متر
	غرباً : شارع عرض 25.00 متر
نوع العقار	أرض
مساحة الأرض	23955.59 م ²
مساحة المباني	(60%) 23955.59 م ² نسبة البناء
عدد الأدوار	4 (حسب اشتراطات البناء)
نوع البناء	مسلح + هيكل 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 والإزالة للعناصر الانسانية بالموقع أو خلافه أي أعمال مقامة بالموقع على نفقته الخاصة .**

كرامة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل مستشفى

3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3كتابة الأسعار: اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

3/1 من يحق له دخول المزايدة:

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 من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده. يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

3/1/2

3/2 لغة العطاء:

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 مرافقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكatalogات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

3/2/1

في حال التقدم بمستند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضامون.

3/2/2

3/2/3 سرية المعلومات :

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمت بكمال السرية، ولا يمكن لأى طرف أو جهة للاطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية .

3/3 مكان تقديم العطاء:

تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً.

3/4 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية فرض لا سباب فنية يقدم العطاء في يوم

وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم (199099) أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عن تقديم العطاء ورقياً.

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

3/5

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى:

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

3/6/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروفاً) بالريال السعودي.

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

3/6 مدة سريان العطاء:

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

الضمان : 3/7

- 3/8/1 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان بنكي لا يقل عن 25% من إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن (٩٠ يوماً) من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتدديد عند الحاجة.
3/8/2 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٩٠ يوماً)
3/8/3 ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

موعد الإفراج عن الضمان : 3/8

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

مستندات العطاء: 3/9

- 3/10/1 يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.
3/10/2 توکيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكلائها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحيّة للتوقيع نيابة عن الشركة.
صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
3/10/3 صورة الهوية الشخصية
3/10/4 صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة المستشفيات
3/10/5 خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 8/3 أعلاه).
3/10/6 كراسة الشروط ومواصفات المناقصة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختوماً بختمه، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

كرامة الشروط والمواصفات
إنشاء 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 تضمنه 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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري 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 تعرفاً تاماً على الأوضاع السائدة به. ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

كرامة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل مستشفى

5. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

3. ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

5/1

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للبلدية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات ولزاماً لجميع المتنافسين.

5/2

تأجيل موعد فتح المظاريف :

يحق للبلدية تأجيل تاريخ موعد 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 تقديمها، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمها.

5/5

حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون مندوب الشركة أو المؤسسة المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تقويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية، ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

كراسة الشروط
والمواصفات
إنشاء وتشغيل مستشفى

6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

4. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

6/1 الترسية والتعاقد:

- 6/1/1 بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء.
6/1/2 يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان.
6/1/3 يجوز للبلدية بعدأخذ 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 الموقـع:

- 6/1/1 يتم تسليم الموقـع للمستثمر بموجب محضر تسلیم 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 تسلیم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

كراست الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل مستشفى

7. الاشتراطات العامة

5. الاشتراطات العامة

- توصيل الخدمات للموقع:** 7/1
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.
- البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:** 7/2
يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.
- الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:** 7/3
يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- حق البلدية في الإشراف:** 7/4
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
- استخدام العقار للغرض المخصص له :** 7/5
لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّط عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:** 7/6
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 تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- موعد سداد الأجرة السنوية:** 7/7
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.
- متطلبات السلامة والأمن:** 7/8
يلتزم المستثمر بما يلي:
7/8/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
7/8/2 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان 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.
- إلغاء العقد للمصلحة العامة:** 7/9

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

تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- 7/10/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستأجر تسليمها بحالة جيدة.
7/10/2 قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستأجر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبياً، وإشعار المستأجر بذلك.

أحكام عامة: 7/11

- 7/11/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها.
النقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
7/11/2 ليس ل يقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
7/11/3 تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ.
7/11/4

*** القيمة المضافة:**

- يلتزم المستأجر 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 تقرر 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.

كراست الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل مستشفى

8. الاشتراطات الخاصة

8 الاشتراطات الخاصة

- مدة العقد:** 8/1 مدة العقد (25) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من البلدية.
- فترة التجهيز والتجديد:** 8/2 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.
- غرف القمامنة:** 8/3 يجب توفير غرف لقمامنة ووسائل التخلص من المخلفات طبقاً لدراسة مفصلة توافق عليها الجهة المختصة في وزارة الصحة.
- مكافحة التلوث البيئي:** 8/4 يلتزم المستثمر بمراعاة القوانين والنظم الخاصة بحماية البيئة، والتي تهدف إلى تقليل التأثيرات البيئية السلبية التي تقع على المنطقة المجاورة إلى الحد الأدنى.
- مواقف السيارات:** 8/5 8/5/1 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات وبالمعدلات التالية:
 - موقف واحد لكل ثلاثة أسرّة
 - 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 الشئون البلدية والقروية.
- المعدات والأجهزة بالمستشفى الـ** 8/6 توجد بالمستشفى المعدات والأجهزة الموضحة بالجدول المرفق وعلى المستثمر أن يضع في اعتباره أنه يجب استخدامها لتنفيذ متطلبات العقد، وعلى المستثمر أن يراعي ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية للعرض.
- دراسة التأثيرات المرورية:** 8/7 إذا كانت طاقة المستشفى الـ 50 سرير فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستشفى الـ ، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.
- اشتراطات التشغيل والصيانة:** 8/8 8/7/1 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستشفى الـ ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- 8/7/2 يجب على المستثمر أن يقدم للبلدية تقريراً دوريًا (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 الحرائق وإخلاء الأفراد من المبنى في حالات الطوارئ، والتنسيق مع الجهات المختصة.

جدول المعدات والأجهزة المتناثرة بالمستشفى الـ

مسلسل	أسم الجهاز أو المعدة	المواصفات	العدد

كرامة الشروط والمواصفات
إنشاء وتشغيل مستشفى

9. الاشتراطات الفنية

6. الاشتراطات الفنية

9/1 تجديد المستشفى الـ :

9/1/1 يلتزم المستثمر بتجديد المستشفى الطبي وجميع مراقبه 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 للحرق..

اشتراطات وزارة الصحة:

يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستشفى الواردة في دليل الاشتراطات التصميمية للمستشفيات والمستوصفات والمجمعات الطبية الصادر عن وزارة الصحة.

9/2

9/3

اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

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 مزايدة بالظرف المختوم (نموذج ٦/٧)

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع بمدينة القنفذة شارع الملك فيصل لاستثماره في إنشاء وتشغيل مستشفى وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الـ عة معاينة تامة نافية للجهالة .

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستدات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

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

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

الختم الرسمي

التوقيع
التاريخ

**المخطط العام للموقع
(الرسم الكروكي للموقع)**



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 3/6)

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

إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
 - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 29/6/1441هـ
 - ب. الاشتراطات البلدية للمستوصفات والمستشفيات الصادرة من وزارة الشئون البلدية والقروية.
3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع