



كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المستوصفات والمستشفيات

ترميم وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي (مجمع طبي) بالمنتشر - مبنى قائم



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	٥
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	٦
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
	٣-١ من يحق له دخول المزايدة	١٣
	٣-٢ مكان تقديم العطاءات	١٣
	٣-٣ موعد تقديم العطاءات	١٣
	٣-٤ موعد فتح المظاريف	١٣
	٣-٥ تقديم العطاء	١٣
	٣-٦ كتابة الأسعار	١٤
	٣-٧ مدة سريان العطاء	١٤
	٣-٨ الضمان	١٤
	٣-٩ موعد الإفراج عن الضمان	١٤
	٣-١٠ مستندات العطاء	١٤
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٦
	٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٧
	٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة	١٧
	٤-٣ معاينة العقار	١٧
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٨
	٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	١٩
	٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف	١٩
	٥-٣ سحب العطاء	١٩
	٥-٤ تعديل العطاء	١٩
	٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف	١٩
٦	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٢٠
	٦-١ الترسية والتعاقد	٢١
	٦-٢ تسليم الموقع	٢١

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

م	المحتويات	الصفحة
٧	الاشتراطات العامة	٢٢
٧	١- توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٧	٢- البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد	٢٣
٧	٣- الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٧	٤- حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧	٥- استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
٧	٦- التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
٧	٧- موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
٧	٨- متطلبات السلامة والأمن	٢٥
٧	٩- إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
٧	١٠- تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
٧	١١- أحكام عامة	٢٥
٨	الاشتراطات الخاصة	٢٦
٨	١- مدة العقد	٢٧
٨	٢- فترة التجهيز والتجديد	٢٧
٨	٣- غرفة القمامة	٢٧
٨	٤- مكافحة التلوث البيئي	٢٧
٨	٥- مواقف السيارات	٢٧
٨	٦- المعدات والأجهزة بالمستشفى	٢٧
٨	٧- اشتراطات التشغيل والصيانة	٢٨
٩	الاشتراطات الفنية	٢٩
٩	١- تجديد المستشفى	٣٠
٩	٢- اشتراطات وزارة الصحة	٣٠
٩	٣- اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٣٠

الدليل الإرشادي لإعداد كراسة شروط ومواصفات لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

م	المحتويات	الصفحة
---	-----------	--------

١٠	المرفقات	٣١
١٠.١	نموذج العطاء	٣٢
١٠.٢	الرسم الكروكي للموقع	٣٣
١٠.٣	نموذج تسليم العقار	٣٤
١٠.٤	إقرار المستثمر	٣٥
١٠.٥	نموذج العقد	٣٦

أ. قائمة تدقيق لتقديم 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 من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٥	صور الهوية الشخصية (للأفراد)		
٦	صورة الترخيص بتشغيل وإدارة مستشفى أهلية		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المستشفيات الأهلية.		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المستشفى الأهلية الموضحة بياناته في وصف العقار والمطلوب إدارته وتشغيله
العقار	هو المستشفى الأهلية المقام على الأرض المملوكة للأمانة / البلدية الموضحة بياناته في وصف العقار
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط تشغيل وإدارة وتشغيل المستشفيات
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 الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات

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

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

مقدمة

١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة حبوّنا في طرح مزاييدة عامة بالمنافسة الالكترونية بمنصة فرص الاستثمارية (بوابة الاستثمار في المدن السعودية) لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وصيانة وإدارة مستشفى أهلية (مجمع طبي) وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزاييدة.

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

وترحب الأمانة / البلدية بالرد على أية استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزاييدة،

ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/ بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً

إدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات	
٠١٧٥٤٥١٦٠١	هاتف رقم
٠١٧٥٤٥٢٦٠٧	فاكس رقم



**الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات
الأهلية**

وصف العقار

٢. وصف العقار

نوع النشاط		إدارة وتشغيل مستشفى – مستوصف (مجمع طبي)	
مكونات النشاط		مبنى من ثلاث أدوار – حوش – بوابات – مواقف – سفلية – انارة	
موقع العقار	المدينة/ حيونا	الحي/ المنتشر	
	الشارع العام		
	رقم المخطط/ ٥ / ن / ح / ١٤٢٠	رقم العقار/	
حدود العقار	شمالاً: شارع عرض ٣٠م	بطول: ٧٠م	
	جنوباً: شارع عرض ١٠٠م	بطول: ٧٠م	
	شرقاً: شارع عرض ١٥م	بطول: ٧٨م	
	غرباً: ممر مشاه عرض ٨م	بطول: ٧٨م	
	مبنى ٣ أدوار		
نوع العقار			
مساحة الأرض		٢٥٥٦٤م	
مساحة المباني			
عدد الأدوار		٣	
نوع البناء		مسلح	

الخدمات بالعقار

انارة – سفلة – مواقف – مبنى ٣ أدوار – بوابات – أبواب

بيانات أخرى



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات
الأهلية

١. اشتراطات دخول المزايذة والتقديم

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣.١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق لأفراد للمستثمرين السعوديين والذين يحملون رخصة تشغيل وإدارة المستشفيات التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٣.٢ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية تُقدم العطاءات بمظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وأسم 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 ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً لقسم المنافسات بإدارة الاستثمار وتنمية الإيرادات في بلدية محافظة حبونا وذلك في الموعد المحدد لتقديم العطاءات وفتح المظاريف مع الحرص على الحضور قبل الموعد المحدد بساعة واحدة لأجل تسجيل العطاء

٣.٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد الموعد المحدد إلكتروني أو يدوي.

٣.٤ موعد فتح المظاريف:

حسب الموعد المحدد بمنصة فرص

٣.٥ تقديم العطاء:

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

٣.٥.٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

٣٥٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣٥٤ في حال تعذر تقديم العطاءات عبر منصة فرص (الالكترونية) لأسباب فنية يقدم العطاء في اليوم والمكان المحدد لفتح المظاريف المعلن عنها داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج أسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه ورقم الهاتف أو جوال أو الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٣٥٥ تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٣٥٦ كتابة الأسعار:
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
٣٦١ 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.
٣٦٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
٣٦٣ 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.

٣٦٤ مدة سريان العطاء:
مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة / البلدية 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.

٣٧٧ الضمان:
٣٨١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة. يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة.
٣٨٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من (٢٥%) من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٣١٨ موعـد الإفراج عن الضمان:

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

٣١٩ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣١٠ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٣١٠٢ 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.

٣١٠٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٣١٠٤ صورة الهوية الشخصية

٣١٠٥ صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة المستشفيات

٣١٠٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٣١٠٧ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي، موقعاً عليها من المستثمر ومختومة بختمه، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.

٣١٠٨ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعـد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات
الأهلية

واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١. 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 للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

٢. الاستفسار حول بيانات المزايدة:

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

٣. معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطاءه 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 بعطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

• في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ وتاريخ ٠١ - ٠٦ - ١٤٣٥ هـ.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات
الأهلية

**ما يحق للأمانة / البلدية والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف**

هـ. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١. إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة/ 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.

٢. تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣. سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤. تعديل العطاء:

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

هـ. 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.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات
الأهلية

الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦١ الترسية والتعاقد:

- ٦١١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٦١٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة/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 الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦١٣ يجوز للأمانة/ للبلدية بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيه المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦٢ تسليم الموقع:

- ٦٢١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- ٦٢٢ 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.
- ٦٢٣ في حال طرأ عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة / البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل مبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للالتفاف على النظام حسب تعميم الوزارة رقم ٢٨٦٥١ وتاريخ ٠١ - ٠٦ - ١٤٣٥ هـ.



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

الاشتراطات العامة

٧. الاشتراطات العامة

٧١. 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 بالأمانة/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٧/٢ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للتشغيل ويلتزم بتسليم التصميم متضمناً الواجبات والأرضيات وجميع التفاصيل الإنشائية والمعمارية لاعتمادها قبل البدء في الصيانة والعمل أو التنفيذ.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة

٧٤. حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧٤١. للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٧٤٢. لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.

٧٤٣. يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة/البلدية، ليقوم مهندس الأمانة/البلدية بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

٧٥. 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.

٧٦. التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧٧. 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.

٧٨٨ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٧٨٨١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث

تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧٨٨٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧٨٨٣ 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 باحتياطات السلامة أثناء

تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف

أخرى، وليس على الأمانة/ البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.

٧٩٩ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

يحق للأمانة/ البلدية فسخ العقد للمصلحة العامة، وفي هذه الحالة يتم تعويض

المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء

العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية.

٧١٠ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧١٠١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد

إلى الأمانة/ البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧١٠٢ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة / البلدية بإشعار المستثمر

بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع

غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.

٧/١١ أحكام عامة:

٧١١١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك

للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧١١٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧١١٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما

تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.

٧١١٤ يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على

النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي تم إبرام العقد

الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب

الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات

العنية 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. ٥ □ □ □ ١١ ٧
تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها
التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في
٢٩/٦/١٤٤١هـ ٦ □ □ □ ١١ ٧
تطبيق الاشتراطات البلدية والفنية للمستشفيات والمستوصفات
الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان. ٧ □ □ □ ١١ ٧
زيادة الإيجار السنوي بنسبة ٥ % لكل (٥) سنوات



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات
الأهلية

الاشتراطات الخاصة

٨. الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

مدة العقد (١٠ سنوات) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة البلدية وتزويد البلدية بأعمال أي صيانة أو ترميم لاعتماده قبل البدء في العمل أو التنفيذ
فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة (٥%) من مدة العقد للتجهيز والتشغيل، من مدة العقد وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في التشغيل خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.

٨/٢ غرف القمامة:

يجب توفير غرف للقمامة ووسائل التخلص من المخلفات طبقاً لدراسة مفصلة توافق عليها الجهة المختصة في وزارة الصحة.

٨/٣ 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.

٨/٤ مواقف السيارات:

يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات وبالمعدلات التالية:

- موقف واحد لكل ثلاثة أسرة "خاصة للزوار"
 - موقف واحد لكل ثلاثة موظفين مناوبين.
 - موقف واحد لكل طبيبين مناوبين.
 - موقف واحد لكل مريضين للعيادات الخارجية.
 - موقف واحد لكل عشرة أسرة لزوار العناية المركزة.
- يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.

٨/٥ المعدات والأجهزة بالمستشفى

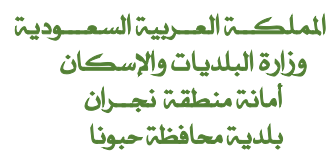
توجد بالمستشفى المعدات والأجهزة الموضحة بالجدول المرفق وعلى المستثمر أن يضع في اعتباره أنه يجب استخدامها لتنفيذ متطلبات العقد، وعلى المستثمر أن يراعى ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية للعرض.

٨/٦ دراسة التأثيرات المرورية:

إذا كانت طاقة المستشفى ١٠٠ سرير فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات
المرورية الناتجة عن إقامة المستشفى، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية
المعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.

٨. ٧. اشتراطات التشغيل والصيانة:

٨. ٧. ١. يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستشفى الأهلية
ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف،
وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة
عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
٨. ٧. ٢. يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة
أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/ البلدية عن أعمال الصيانة التي
تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
٨. ٧. ٣. 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.



العدد	المواصفات	أسم الجهاز أو المعدة	مسلسل



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

الاشتراطات الفنية

٩. الاشتراطات الفنية

٩□١ تجديد المستشفى:

٩□١□١ يلتزم المستثمر بتجديد المستشفى وجميع مرافقه ليؤدي الغرض المخصص له بطريقة سليمة.

٩□١□٢ في حالة ترميم بعض العناصر أو القيام بأعمال الديكورات لا يسمح باستخدام مواد كيميائية مصنعة أو غير مقاومة للحريق..

٩□٢ اشتراطات وزارة الصحة:

يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستشفى والواردة في دليل الاشتراطات التصميمية للمستشفيات الصادر عن وزارة الصحة.

٩□٣ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

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



المملكة العربية السعودية
وزارة البلديات والإسكان
أمانة منطقة نجران
بلدية محافظة حبونا



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة الشروط والمواصفات لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٢. المرفقات (الملاحق)

نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧)

سعادة رئيس بلدية: حبونا

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة حبونا - المنتشر لاستثماره في إدارة وتشغيل مستشفى أهلية (مجمع طبي) وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة 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 ٢٥٪ من أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

❖ قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة

❖ زيادة الإيجار السنوي بنسبة ٥٪ لكل (٥) سنوات.

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

العنوان:

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

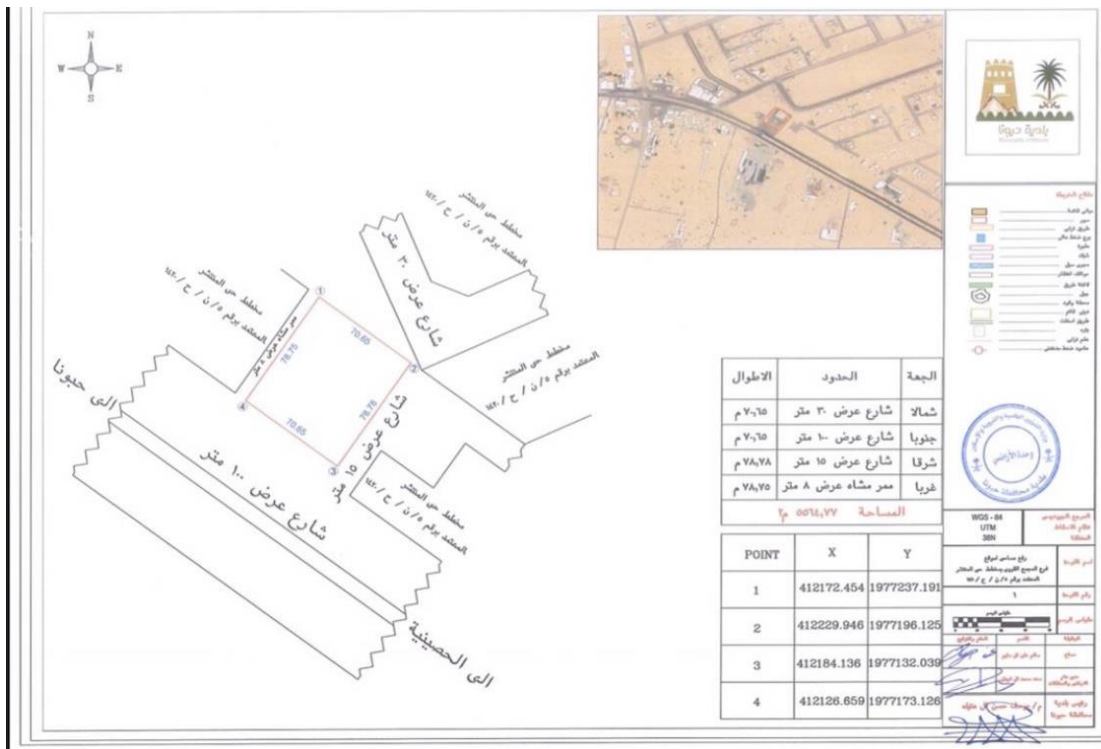
العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ . اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- ٢ . اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
أ/اللائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩هـ
ب/الاشتراطات البلدية للمستوصفات والمستشفيات الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٣ . عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع