

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والأسكان  
بلدية محافظة الخرمة



# كراسة شروط ومواصفات المستوصفات والمستشفيات



12	3	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم
13	3/1	من يحق له دخول المزايدة
13	3/2	مكان تقديم العطاءات
13	3/3	موعد تقديم العطاءات
13	3/4	موعد فتح المظاريف
13	3/5	تقديم العطاء
14	3/6	كتابة الأسعار
14	3/7	مدة سريان العطاء
14	3/8	الضمان
14	3/9	موعد الإفراج عن الضمان
14	3/10	مستندات العطاء
16	4	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء
17	4/1	دراسة الشروط الواردة بالكراسة
17	4/2	الاستفسار حول بيانات المزايدة
17	4/3	معاينة العقار
18	5	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف
19	5/1	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات
19	5/2	تأجيل موعد فتح المظاريف
19	5/3	سحب العطاء
19	5/4	تعديل العطاء
19	5/5	حضور جلسة فتح المظاريف
20	6	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع
21	6/1	الترسية والتعاقد
21	6/2	تسليم الموقع

### كراسة شروط ومواصفات المستوصفات والمستشفيات

الصفحة	المحتويات	م
22	الاشتراطات العامة	7
23	7/1 توصيل الخدمات للموقع	
23	7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ	
23	7/3 الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	
23	7/4 تنفيذ الأعمال	
23	7/5 مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	
24	7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	
24	7/7 تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	
24	7/8 استخدام العقار للغرض المخصص له	
24	7/9 التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	
25	7/10 موعد سداد الأجرة السنوية	
25	7/11 متطلبات السلامة والأمن	
25	7/12 إلغاء العقد للمصلحة العامة	
25	7/13 تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	
25	7/14 أحكام عامة	
26	الاشتراطات الخاصة	8

---

27	مدة العقد	8/1
27	فترة التجهيز والإنشاء	8/2
27	سكن الأطباء وهيئة التمريض	8/3
27	مواقف السيارات	8/4
27	دراسة التأثيرات المرورية	8/5
28	اشتراطات التشغيل والصيانة	8/6
30	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>9</b>
31	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	9/1
31	اشتراطات وزارة الصحة	9/2
31	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	9/3

كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستشفيات

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

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

على المستثمر قبل إغلاق الظرف أن يقوم بمراجعة نهائية للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة وأنها مختومة بختمه وذلك بوضع علامة (√) أمام كل مستند إن كان مرفقاً ومختوماً إذا كان ذلك مطلوباً.

م	المستند	هل مرفق؟	هل مختوم؟
1	نموذج العطاء		
2	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
3	إثبات أن 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 مستوصف.		
7	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المستوصفات.		
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 المستوصف المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار :	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي يقام عليها المستوصف الأهلي.
المستثمر:	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط تشغيل وإدارة وتشغيل المستوصفات الأهلية.
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايده سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد.
المستوصفات الأهلية	هي المستوصفات التخصصية أو المستوصفات الشاملة التي يوجد بها أطباء في مختلف التخصصات، ويتردد عليها المرضى للفحص والعلاج، كالأمرض الباطنية والأطفال وأمراض النساء والعيون والأمراض الجلدية والجراحة.
المنافسة:	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده 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	كيفية تحديد التاريخ	اليوم
كما هو موضح في المنصة	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
كما هو موضح في المنصة	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
كما هو موضح في المنصة	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايمة
	تحده الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	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 توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	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.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستشفيات

## 1. مقدمة

## 1. مقدمة

ترغب بلدية محافظة الخرمة في طرح مزايدة عامة عن طريق الظرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وإدارة مستوصف أهلي وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط ومواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .  
وتهيب الأمانة / البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة لمحتويات الكراسة للتعرف على الاشتراطات ومواصفات 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 المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

1. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: تنمية الاستثمارات البلدية

تليفون: 108/0128321244

أعلى الايميل : [fmaldosari@taifcity.gov.sa](mailto:fmaldosari@taifcity.gov.sa)



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستشفيات

## 2. وصف العقار

## 2. وصف العقار

مستشفى خاص متكامل		نوع النشاط
		مكونات النشاط
الحي الخالدية	المدينة الخرمة	موقع العقار
الشارع		
رقم العقار	رقم المخطط	
بطول 40م	شمالاً : شارع عرض 20 م	حدود العقار
بطول 40م	جنوباً : حديقة	
بطول 30م	شرقاً : ارض فضاء	
بطول 30م	غرباً : شارع عرض 10م	
ارض فضاء		نوع العقار
2م1200		مساحة الأرض
		مساحة المباني
حسب كود البناء السعودي		عدد الأدوار
مسلح		نوع البناء

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستشفيات

### 3. اشتراطات دخول المزايده والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايده والتقديم

- 3/1 من يحق له دخول المزايده:**  
يحق للأفراد و المستثمرين السعوديين و الذين يحملون رخصة تشغيل وإدارة المستوصفات الأهلية التقدم في هذه المزايده. 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 مواعيد رافعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.
- 3/2 مكان تقديم العطاءات :**  
تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم سعادة رئيس بلدية محافظة الخرمه  
ويحيث يتم تسليمها عبر منصة فرص الاستثمارية باليد لإدارة في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:  
بلدية محافظة الخرمه  
محافظة الخرمه  
ص. ب 155 الرمز البريدي 21985
- 3/3 موعد تقديم العطاءات:**  
**يجب أن تقدم العطاءات في موعد كما هو محدد في منصة فرص  
موعد فتح المظاريف:**  
**الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد في منصة فرص**
- 3/4 تقديم العطاء:**  
3/5/1 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.  
3/5/2 يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.  
3/5/3 وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.  
3/5/4 يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايده، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- 3/5 كتابة الأسعار:**  
يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى 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 المزايده 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، وأي 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، 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.
- 3/7 الضمان :**
- 3/8/1 يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25% من قيمة العطاء أو اعلى، 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 ستة أشهر 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 قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقمداً 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 المزايده، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسيمة.
- 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 المستوصفات
- 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 الأمانة/ 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 ومواصفات بموجبه.



المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والأسكان  
بلدية محافظة الخرمة

---



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4. 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 تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / 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 الأمانة/البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، 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.

**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 شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## 5. ما يحق للأمانة/ للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

## 5. ما يحق للأمانة/البلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- 5/1 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.
- 5/2 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.
- 5/3 سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- 5/4 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.
- 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 شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## 6. 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 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.
- 6/1/3 يجوز للأمانة/ 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 الأمانة/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 شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## 7. الاشتراطات العامة

## 7. الاشتراطات العامة

- 7/1 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 بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- 7/2 البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
 يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- 7/3 الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
 يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المستوصف الأهلي قبل الحصول على الموافقات والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- 7/4 تنفيذ الأعمال:**  
 يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المستوصف الأهلي إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.
- 7/5 مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :**  
 يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:
- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
  - مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة/البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
  - المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
  - توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم ، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
  - التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
  - دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
  - إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع ، والتي من شأنها تلافي المشكلات ، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.
- 7/6 حق الأمانة/البلدية في الإشراف:**  
 7/6/1 للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكرة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

- 7/6/2 يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- 7/6/3 لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة/ للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- 7/6/4 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 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 الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضح فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المستوصف الأهلي ومطابقته للمواصفات.
- 7/8 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.
- 7/9 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 المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- 7/10 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، وبعدها أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- 7/11 متطلبات السلامة والأمن:**  
يلتزم المستثمر بما يلي :
- 7/11/1 اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- 7/11/2 إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- 7/11/3 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 الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- 7/12 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.
- 7/13 تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:**

- 7/13/1 تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية, وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- 7/13/2 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.
- 7/14 أحكام عامة:**
- 7/14/1 جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- 7/14/2 التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- 7/14/3 ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.
- 7/14/4 تخضع هذه المزايمة للأحكام التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم 38313/ب/3 في 1423/9/24هـ.



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## 8. الاشتراطات الخاصة

## 8. الاشتراطات الخاصة

- 8/1 مدة العقد:**  
مدة العقد (20 عام) (عشرون عام) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- 8/2 فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة (5%) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.
- 8/3 سكن الأطباء وهيئة التمريض:**  
يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية لداخل السكن.
- 8/4 مواقف السيارات:**  
8/5/1 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات وبالمعدلات التالية:  
• موقف واحد لكل 100 متر مربع من إجمالي مساحة الأرض.  
• 4 مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.  
• 2,2 موقف لكل سرير في حالة وجود غرف تنويم.  
8/5/2 يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- 8/5 دراسة التأثيرات المرورية:**  
إذا كانت يعمل بالمستوصف 100 موظف فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستوصف، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/البلدية.
- 8/6 اشتراطات التشغيل والصيانة:**  
8/7/1 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستوصف الأهلي 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 للأمانة/البلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة/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.





كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## 9. الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

- 9/1 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.
- 9/2 اشتراطات وزارة الصحة:**  
يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستوصفات الأهلية الصادرة 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 شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

10. المرفقات (الملاحق)

## 1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج 6/ 71 )

سعادة رئيس بلدية محافظة الخرمة  
 إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / 14 هـ المتضمن رغبتكم  
 تأجير موقع في مدينة  
 لأستثماره في إقامة وتشغيل وإدارة مستوصف  
 أهلي.

وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا  
 علي 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 برفقہ 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
										هاتف
										ص.ب
										العنوان:

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

الختم الرسمي

التوقيع  
التاريخ

## 2/10 المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

مشقة فاه

