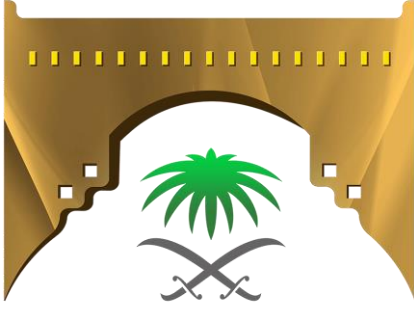


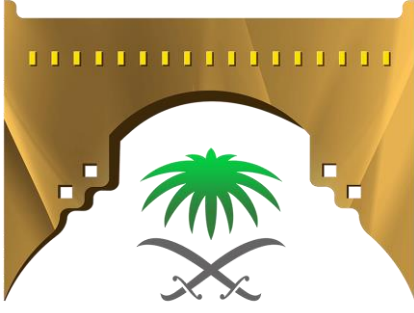


بلدية محافظة بدر الجنوب  
Badr Al-Janoub Municipality

المملكة العربية السعودية  
وزارة البلديات والاسكان  
تنمية الاستثمارات بلدية محافظة بدر  
الجنوب



## كراسة شروط ومواصفات



بلدية محافظة بدر الجنوب  
Badr Al-Janoub Municipality

# مركز علاج طبيعي



**بلدية محافضة بدر الجنوب**  
Badr Al-Janoub Municipality

**كراسة شروط ومواصفات  
مركز علاج طبيعي**

| 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     |

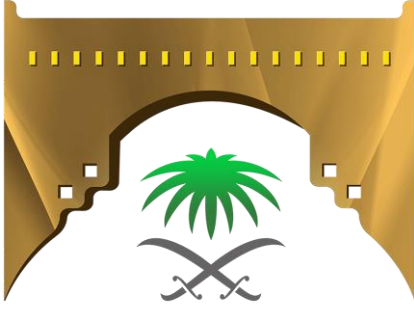


## بلدية محافضة بدر الجنوب Badr Al-Janoub Municipality

|    |     |                                |
|----|-----|--------------------------------|
| ٢٠ | ٦   | الترسية والتعاقد وتسليم الموقع |
| ٢١ | ٦/١ | الترسية والتعاقد               |
| ٢١ | ٦/٢ | تسليم الموقع                   |

### كراسة شروط ومواصفات مركز علاج طبيعي

| م    | المحتويات                                                     | الصفحة |
|------|---------------------------------------------------------------|--------|
| ٧    | الاشتراطات العامة                                             | ٢٢     |
| ٧/١  | توصيل الخدمات للموقع                                          | ٢٣     |
| ٧/٢  | البرنامج الزمني للتنفيذ                                       | ٢٣     |
| ٧/٣  | الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة | ٢٣     |
| ٧/٤  | تنفيذ الأعمال                                                 | ٢٣     |
| ٧/٥  | مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر                      | ٢٣     |
| ٧/٦  | حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ                     | ٢٤     |
| ٧/٧  | تقرير المقاول والمكتب الاستشاري                               | ٢٤     |
| ٧/٨  | استخدام العقار للغرض المخصص له                                | ٢٤     |
| ٧/٩  | التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد                         | ٢٤     |
| ٧/١٠ | موعد سداد الأجرة السنوية                                      | ٢٥     |
| ٧/١١ | متطلبات السلامة والأمن                                        | ٢٥     |
| ٧/١٢ | إلغاء العقد للمصلحة العامة                                    | ٢٥     |
| ٧/١٣ | تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد           | ٢٥     |
| ٧/١٤ | أحكام عامة                                                    | ٢٥     |
| ٨    | الاشتراطات الخاصة                                             | ٢٦     |
| ٨/١  | مدة العقد                                                     | ٢٧     |
| ٨/٢  | فترة التجهيز والإنشاء                                         | ٢٧     |
| ٨/٣  | سكن الأطباء وهيئة التمريض                                     | ٢٧     |
| ٨/٤  | مواقف السيارات                                                | ٢٧     |
| ٨/٥  | دراسة التأثيرات المرورية                                      | ٢٧     |
| ٨/٦  | اشتراطات التشغيل والصيانة                                     | ٢٨     |



**بلدية محافظة بدر الجنوب**  
Badr Al-Janoub Municipality

|    |     |                                          |
|----|-----|------------------------------------------|
| ٣٠ | ٩   | الاشتراطات الفنية                        |
| ٣١ | ٩/١ | كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء |
| ٣١ | ٩/٢ | اشتراطات وزارة الصحة                     |
| ٣١ | ٩/٣ | اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق      |



**بلدية محافظة بدر الجنوب**  
Badr Al-Janoub Municipality

## كراسة شروط ومواصفات مركز علاج طبيعي

| م    | المحتويات            | الصفحة |
|------|----------------------|--------|
| ١٠   | المرفقات             | ٣٢     |
| ١٠/١ | نموذج العطاء         | ٣٣     |
| ١٠/٢ | الرسم الكروكي للموقع | ٣٤     |
| ١٠/٣ | نموذج تسليم العقار   | ٣٥     |
| ١٠/٤ | إقرار المستثمر       | ٣٦     |
| ١٠/٥ | نموذج العقد          | ٣٧     |



**بلدية محافظة بدر الجنوب**  
Badr Al-Janoub Municipality

**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؟ |
|---|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------|-----------|
| ١ | نموذج العطاء                                                                                               |          |           |
| ٢ | توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)                                    |          |           |
| 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 بإنشاء وتشغيل وصيانة مستوصف.                                                                  |          |           |
| ٧ | صور شهادات الخبرة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المستوصفات.                                                  |          |           |
| ٨ | خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي                                                      |          |           |
| ٩ | كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها                                                                          |          |           |



**بلدية محافظة بدر الجنوب**  
Badr Al-Janoub Municipality

**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 انشاء وتشغيل وصيانة وتشغيل مركز علاج طبيعي                                                                                                                         |
| مقدم العطاء        | يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة 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 , كالأُمراض الباطنية والأطفال وأمراض النساء والعيون والأمراض الجلدية والجراحة. |
| 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                                                                                                                                                                               |





**بلدية محافضة بدر الجنوب**  
Badr Al-Janoub Municipality

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

| التاريخ               | كيفية تحديد التاريخ                                                                                                                                                                                          | البيان                                      |
|-----------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| حسب اعلان منصة<br>فرص | التاريخ الذي تم فيه النشر                                                                                                                                                                                    | تاريخ الإعلان                               |
| حسب اعلان منصة<br>فرص | كما هو محدد في الإعلان                                                                                                                                                                                       | آخر ميعاد لتقديم<br>العطاءات                |
| حسب اعلان منصة<br>فرص | 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<br>إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر<br>بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له<br>إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية<br>خمسة عشر يوماً                                                        | تاريخ توقيع العقد لمن<br>ترسو عليه المزايمة |
|                       | خلال شهر من توقيع العقد                                                                                                                                                                                      | تاريخ تسليم العقار                          |
|                       | من تاريخ تسليم العقار بموجب<br>محضر تسليم موقع من الأمانة/<br>البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم<br>توقيع المستثمر على محضر تسليم<br>العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب<br>بداية سريان مدة العقد من تاريخ<br>الإشعار. | بداية سريان مدة العقد                       |
|                       | عند توقيع العقد                                                                                                                                                                                              | موعد سداد أجرة السنة                        |

|  |  |        |
|--|--|--------|
|  |  | الأولي |
|--|--|--------|

## ١. مقدمة

ترغب أمانة / بلدية محافظة بدر الجنوب في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة **انشاء وتشغيل وصيانة مركز علاج طبيعي** وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات 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 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 المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة/بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوبا:

|        |                                     |
|--------|-------------------------------------|
| إدارة  | الإدارة العامة للاستثمارات بالبلدية |
| تليفون | ٠١٧.٥٤٥٤١٤٠                         |
| فاكس   | ٠١٧.٥٤٥٤١٣٢                         |

## ٢. وصف العقار

|                             |            |               |
|-----------------------------|------------|---------------|
| مستوطف طبي                  |            | نوع النشاط    |
|                             |            | مكونات النشاط |
| المدينة                     | الحي       | موقع العقار   |
| الشارع                      |            |               |
| رقم المخطط                  | رقم العقار |               |
| شمالاً : حسب الكروكي المرفق | بطول       | حدود العقار   |
| جنوباً : حسب الكروكي المرفق | بطول       |               |
| شرقاً : حسب الكروكي المرفق  | بطول       |               |
| غرباً : حسب الكروكي المرفق  | بطول       |               |
|                             |            | نوع العقار    |
| حسب الكروكي المرفق          |            | مساحة الأرض   |
|                             |            | مساحة المباني |
|                             |            | عدد الأدوار   |
|                             |            | نوع البناء    |

## الخدمات بالعقار

## بيانات أخرى

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ٣/١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد و المستثمرين السعوديين و الذين يحملون رخصة انشاء وتشغيل وصيانة المستوصفات الأهلية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاما 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 بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### ٣/٢ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمها باسم معالي أمين / سعادة رئيس بلدية .....

وبحيث يتم تسليمها باليد لإدارة ..... في الأمانة / البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

أمانة/ بلدية .....  
مدينة .....

ص. ب .....الرمز البريدي .....

#### ٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعد أقصاه ..... ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

#### ٣/٤ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً يوم / هجرية تقديم العطاء: حسب اعلان منصة فرص

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.

٣/٥/٣ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

- ٣/٥/٤ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.
- ٣/٥ كتابة الأسعار:
- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ٣/٦/١ 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.
- ٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٣/٦/٣ 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.
- ٣/٦ 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.
- ٣/٧ الضمان :
- ٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥% على الأقل 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، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.
- ٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة إيجار سنة واحدة، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٣/٨ موعد الإفراج عن الضمان :
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.
- ٣/٩ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

- ٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٣/١٠/٢ 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.
- ٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- ٣/١٠/٤ صورة الهوية الشخصية
- ٣/١٠/٥ صورة من الرخصة الخاصة بإنشاء وتشغيل وصيانة المستوصفات
- ٣/١٠/٦ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).
- ٣/١٠/٧ 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 ومواصفات بموجبه.

#### ٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

##### ٤/١ 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.

##### ٤/٢ 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 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.

##### ٤/٣ 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.

## ٥. ما يحق للأمانة/ للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **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.
- ٥/٢ **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.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٥/٤ **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.
- ٥/٥ **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.



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء

٦/١/٢ 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.

٦/١/٣ 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.

### ٦/٢ تسليم الموقع:

٦/١/١ 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.

٦/١/٢ 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.

## ٧. الاشتراطات العامة

- ٧/١ **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/البلدية ومع الجهات ذات الصلة.
- ٧/٢ **البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٧/٣ **الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:**  
يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المستوصف الأهلي قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧/٤ **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.
- ٧/٥ **مسئولية 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.

#### ٧/٦ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

٧/٦/١ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة

٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم 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.

٧/٦/٤ 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

#### ٧/٧ تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بكتاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسئوليتهم عن تنفيذ المستوصف الأهلي ومطابقته للمواصفات.

#### ٧/٨ 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.**

#### ٧/٩ 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.

#### ٧/١٠ 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.

#### ٧/١١ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

٧/١١/١ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٧/١١/٢ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.

٧/١١/٣ يكون المستثمر مسئولاً مسئولية 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 مسئولية عن ذلك.

#### ٧/١٢ 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.

٧/١٣ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

٧/١٣/١ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

٧/١٣/٢ 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.

#### ٧/١٤ أحكام عامة:

٧/١٤/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايمة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.

٧/١٤/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.

٧/١٤/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٧/١٤/٤  
تخضع هذه المزايدة للأئحة التصرف بالعقارات البلدية  
وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم  
٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤هـ.

## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ٨/١ **مدة العقد:**  
مدة العقد ( ٢٥ سنة ) ( خمسة وعشرون سنة )  
تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٨/٢ **فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة ( ١٠ ٪ ) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء،  
وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدا  
في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم  
فسخ العقد.
- ٨/٣ **سكن الأطباء وهيئة التمريض:**  
يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع  
مراعاة الخصوصية لداخل السكن.
- ٨/٤ **مواقف السيارات:**  
٨/٥/١ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات  
وبالمعدلات التالية:  
• موقف واحد لكل ١٠٠ متر مربع من إجمالي مساحة الأرض.  
• ٤ مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.  
• ٢,٢ موقف لكل سرير في حالة وجود غرف تنويم.  
٨/٥/٢ يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية  
لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٨/٥ **دراسة التأثيرات المرورية:**  
إذا كانت يعمل بالمستوصف ١٠٠ موظف فأكثر، يجب على المستثمر إجراء  
دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المستوصف، وذلك من خلال  
أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/البلدية.
- ٨/٦ **اشتراطات التشغيل والصيانة:**  
٨/٧/١ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستوصف  
الأهلي ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكنات  
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/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.

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.

## ٩. الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **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.
- ٩/٢ **اشتراطات وزارة الصحة:**  
يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستوصفات الأهلية الصادرة 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 .



## ١/١٠ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦/ ٧)

سعادة رئيس بلدية:  
المحترم.  
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن  
رغبتكم تأجير موقع في مدينة  
وانشاء وتشغيل وصيانة مستوصف  
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 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 |  |  |  |  |               |  |  |  |  |
| بتاريخ            |  |  |  |  | صادرة من      |  |  |  |  |
| جوال              |  |  |  |  | فاكس          |  |  |  |  |
| تاريخ التقديم     |  |  |  |  | الرمز البريدي |  |  |  |  |

العنوان:

.....  
.....

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

العنوان:

.....  
.....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

## ٢/١٠ المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع)

طبيب المخطط على الطبيعة ولا يوجد هوائى تحول من اعادة وتفتدة .

|                   |                               |                             |
|-------------------|-------------------------------|-----------------------------|
| يس قسم المساحة    | مدير ادارة الاراضى والممتلكات | رئيس بلدية محافظة بدرالجواب |
| من مسعر التشايرين | سالم صالح آل النشمي           | م/ محمد بن عبدالله شويل     |

### ٣/١٠ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر ( نموذج ٣/٦ )

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| محضر تسليم عقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |           |
| الرقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |           |
| التاريخ:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              | / / ١٤ هـ |
| العقار رقم:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |           |
| بلدية                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| رقم عقد التأجير:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      | تاريخه:   |
| اسم المستثمر:                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                         |           |
| إقرار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |           |
| <p>أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم .....</p> <p>بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في إقامة وانشاء وتشغيل وصيانة مستوصف أهلي بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة/بلدية.....وقد قمت بمعاینته معاینه تامة نافیه 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> |           |
| صورة لملف العقار                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |           |

## ٤/١٠ 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. لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣٨٣١٣/ب/٣ في ٢٤/٠٩/١٤٢٣هـ
  - ب. الاشتراطات البلدية للمستوصفات والمستوصفات الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

٤. ٤ / ١٤ / ٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الامر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩ / ٦ / ١٤٤١ هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة ٣ / ب / ٣٨٣١٣ في ٢٤ / ٩ / ١٤٢٣هـ

٥. ٥ / ١٤ / ٧ يلزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة الأمانة البلدية محسوبة على النسبة المقررة من اجمالي الايجار السنوي الذي يتم ابرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية ويتم سدها في وقت سداد الايجار السنوي وفي حال التأخير يتم اتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الايجار السنوي حسب بنود العقد .

الختم

التوقيع