

كراسة شروط ومواصفات لإنشاء وإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

كراسة شروط ومواصفات لإنشاء وإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

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

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

كراسة شروط ومواصفات لإنشاء وإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

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

كراسة شروط ومواصفات
لإنشاء وإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

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

٣١	١٠ المرفقات
٣٢	١/١٠ نموذج العطاء
٣٣	٢/١٠ الرسم الكروكي للموقع
٣٤	٣/١٠ نموذج تسليم العقار
٣٥	٤/١٠ إقرار المستثمر
٣٦	٥/١٠ نموذج العقد

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، وذلك عن طريق الموقع الالكتروني furas.momra.gov.sa او عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص) باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق - من المستثمر او من يفوظه 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 مرفق؟	هل مرفق؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء				١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء)				٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)				٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)				٤
صور الهوية الشخصية (للأفراد)				٥
صورة الترخيص بتشغيل وإدارة مستشفى أهلية				٦
صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المستشفيات الأهلية.				٧
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي				٨
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها				٩

ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

هو إنشاء المنشاء الصحية الأهلية الموضحة بياناته في وصف العقار والمطلوب إدارته وتشغيله	المشروع:
هو المنشاء الصحية الأهلية المقام على الأرض المملوكة للأمانة / البلدية الموضحة بياناته في وصف العقار	العقار :
هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط تشغيل وإدارة وتشغيل المستشفيات	المستثمر:
يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة أو فرد.	مقدم العطاء
هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة/البلدية عند تأجير العقارات والأنشطة.	المنافسة:
كراسة الشروط والمواصفات	الكراسة:
تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " .	منافسة إلكترونية:

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

ال 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
	تحدهما الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدهما 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 من ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب حضور تسليم موقع من الأمانة/ البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على حضور 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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

١. مقدمة



١. مقدمة

ترغب بلدية محافظة المذنب في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير إنشاء وتشغيل وإدارة منشآت صحية أهلية وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة .
وتهيب البلدية بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والالتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق البلدية أهدافها

وترحب البلدية بالرد على أي استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المزايدة ، ويمكن للمستثمرين تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

١. التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمارات البلدية

تليفون: ٣٤٢٠٠٥٣

٢. فاكس: ٣٤٢٠٠٤٩

٣. أو عن طريق مراسلة البلدية عبر منصة فرص عبر خانة تقديم استفسار في صفحة المزايدة.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٢. وصف العقار



٢. وصف العقار

إنشاء وتشغيل وإدارة منشأة صحية		نوع النشاط
		مكونات النشاط
الحي الروضه	المدينة المنورة	موقع العقار
	الشارع طريق الملك عبدالعزيز	
رقم العقار	رقم المخطط	
بطول	شمالاً :	حدود العقار
بطول	جنوباً :	
بطول	شرقاً :	
بطول	غرباً :	
ارض فضاء		نوع العقار
٢١٦٧٦		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
		نوع البناء

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ 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 من يتأخرن في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشئون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات عن طريق بوابة فرص الاستثمار وفي حال وجود خلل يتم تقديمها ورقياً مع تقديم ما يثبت ذلك.

موعد تقديم العطاءات:
كما هو معلن في منصة فرص

موعد فتح المظاريف :
كما هو معلن في منصة فرص

٣/٣ تقديم العطاء:

١/٥/٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

٢/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه 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 مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٤/٥/٣ يقدم العطاء داخل مظروف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزايدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

٤/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلى:

١/٦/٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطلبات 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.

٢/٦/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتاباً (حروفأً) 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.

٥/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٥٠ 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.

٦/٣ الضمان :

١/٩/٣ يجب أن يقدم 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 البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاثة أشهر من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

١/٨/٣

٢/٨/٣ 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.

٧/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

٨/٣ مستندات العطاء:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.

٢/١٠/٣ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذى وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤/١٠/٣ صورة الهوية الشخصية

٥/١٠/٣ صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة المستشفيات



٦/١٠/٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه).

٧/١٠/٣ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة/ البلدية الرسمي ، موقعاً عليها من المستثمر ومحتوة بختمه ، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها ، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١/٤ 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 للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

٢/٤ 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 تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/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.

٣/٤ معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية لجهالة، 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.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

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



٥. ما يحق للأمانة/للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

١/٥ 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 جزءاً لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف :

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

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤/٥ 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.

٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعด 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 من لم يحضر الجلسة.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقـع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢/٦ 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.
- ٣/٦ يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٢/٦ تسلـيم المـوقـع:

- ١/٦ يتم تسلـيم المـوقـع للمـستـثـمـر بمـوجـبـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ مـوقـعـ منـ الطـرـفـيـنـ، وـذـلـكـ بـعـدـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ مـباـشـرـةـ مـاـ لـمـ يـكـنـ هـنـاكـ عـائـقـ لـدـىـ الـأـمـانـةـ/ـالـبـلـدـيـةـ يـحـولـ دـوـنـ ذـلـكـ، وـبـشـرـطـ أـلـاـ تـزـيدـ المـدـةـ مـنـ تـارـيـخـ توـقـيـعـ الـعـقـدـ وـتـارـيـخـ الـاسـتـلـامـ عـنـ شـهـرـ وـاحـدـ.
- ٢/٦ فيـ حالـ تـأـخـرـ المـسـتـثـمـرـ عـنـ توـقـيـعـ عـلـىـ مـحـضـرـ تـسـلـيمـ المـوقـعـ تـقـوـمـ الـبـلـدـيـةـ بـإـرـسـالـ إـشـعـارـ خـطـيـ لـلـمـسـتـثـمـرـ عـلـىـ عـنـوـانـهـ، وـتـحـسـبـ بـدـاـيـةـ مـدـةـ الـعـقـدـ مـنـ تـارـيـخـ الإـشـعـارـ.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٧. الاشتراطات العامة



٧. الاشتراطات العامة

١/٧ 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.

٢/٧ البرنامج الزمني للتجهيز والتجديد:

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، لجميع أعمال التجديد والدهان المطلوب إجراؤها.

٣/٧ الحصول على المواقف والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

يلتزم المستثمر بالحصول على المواقف والترخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤/٧ حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

١/٤/٧ للأمانة/البلدية الحق الكامل في الإشراف للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات
٢/٤/٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية.

٣/٤/٧ 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

٥/٧ استخدام العقار لغير الغرض المخصص له :

لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.

٦/٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

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

٧/٧ 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.



٨/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١/٨/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/٨/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٣/٨/٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارأة 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.

٩/٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١٠/٧ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:

- ١/١٠/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٢/١٠/٧ 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.

١١/٧ أحكام عامة:

- ١/١١/٧ جميع المستدات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١١/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١١/٧ ليس لقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- أ. تخضع هذه المزايدة تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٨. الاشتراطات الخاصة



الاشتراطات الخاصة .٨

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والتجديد:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) (عشرة بالمئة) من مدة العقد للتجهيز والتجديد، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تفويض المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والتجديد يتم فسخ العقد.

٣/٨ غرف القمامات:

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

٤/٨ 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.

٥/٨ مواقيف السيارات:

١/٥/٨ يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقيف للسيارات وبالمعدلات التالية:

- موقف واحد لكل ثلاثة أسرّة " خاصة للزوار "
- موقف واحد لكل ثلاثة موظفين مناوبيين.
- موقف واحد لكل طبيبين مناوبيين.
- موقف واحد لكل مريضين للعيادات الخارجية.
- موقف واحد لكل عشرة أسرّة لزوار العناية المركزة.

٢/٥/٨ يلتزم المستثمر في تفويض مواقيف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواقيف السيارات الصادرة عن وزارة الشئون البلدية والقروية.

٦/٨ 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 يراعي ذلك عند إعداد القيمة الإيجارية للعرض.

٧/٨ دراسة التأثيرات المروية:

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



٨/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- ١/٧/٨ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستشفى الأهليه ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.
- ٢/٧/٨ يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة /البلدية تقريرا دوريا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبينا به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التي نفذت.
- ٣/٧/٨ 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، والتسيق مع الجهات المختصة.



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

٩. الاشتراطات الفنية



٩. الاشتراطات الفنية

١/٩ تجديد المستشفى:

١/٩ يلتزم المستثمر بتجديد المستشفى وجميع مراقبه ليؤدي الغرض المخصص له بطريقة سليمة.

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

٢/٩ اشتراطات وزارة الصحة:

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

٣/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

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



الدليل الإرشادي لإعداد كراسة
الشروط والمواصفات
لإدارة وتشغيل المستشفيات الأهلية

١٠. المرفقات (الملاحق)



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

المحترم.

سعادة رئيس بلدية:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٢٤هـ المتضمن رغبتكم تأجير
موقع في مدينة لاستثماره في إدارة وتشغيل مستشفى أهلية.
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
للهالة.

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												
هاتف				فاكس								
ص.ب				الرمز البريدي								
جوال												
تاريخ التقديم												
بتاريخ												

العنوان:

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

العنوان:

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ



نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	
التاريخ:	/ / ١٤٠٤
العقار رقم:	
بلدية:	
رقم عقد التأجير:	
اسم المستثمر:	
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤٠٤ هـ لاستخدامه في إدارة وتشغيل مستشفى الأهلي بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة/بلدية وقد قمت بمعاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) وعليه أوقع	
التوقيع رئيس بلدية التوقيع	الختم
— صورة ملف العقار —	



إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

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

الختم

التوقيع