



# كراسة شروط ومواصفات مستشفى أهلي بقوز الجعافرة مخطط الكومه قطعه رقم ٢



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة

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 الأولي	٧
١	مقدمة	٨
٢	وصف العقار	١٠
٣	اشتراطات دخول المزايدة والتقديم	١٢
١/٣	من يحق له دخول المزايدة	١٣
٢/٣	مكان تقديم العطاءات	١٣
٣/٣	موعد تقديم العطاءات	١٣
٤/٣	موعد فتح المظاريف	١٣
٥/٣	تقديم العطاء	١٣
٦/٣	كتابة الأسعار	١٤
٧/٣	مدة سريان العطاء	١٤
٨/٣	الضمان	١٤
٩/٣	موعد الإفراج عن الضمان	١٤
١٠/٣	مستندات العطاء	١٤

١٦	<b>٤ واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>
١٧	١/٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة
١٧	٢/٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة
١٧	٣/٤ معاينة العقار
١٨	<b>٥ ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف</b>
١٩	١/٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات
١٩	٢/٥ تأجيل موعد فتح المظاريف
١٩	٣/٥ سحب العطاء
١٩	٤/٥ تعديل العطاء
١٩	٥/٥ حضور جلسة فتح المظاريف
٢٠	<b>٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع</b>
٢١	١/٦ الترسية والتعاقد
٢١	٢/٦ تسليم الموقع

### كراسة شروط ومواصفات

#### إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة

م	المحتويات	الصفحة
<b>٧</b>	<b>الاشتراطات العامة</b>	٢٢
١/٧	توصيل الخدمات للموقع	٢٣
٢/٧	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢٣
٣/٧	الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	٢٣
٤/٧	تنفيذ الأعمال	٢٣
٥/٧	مسئولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٢٣
٦/٧	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	٢٤
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	٢٤
٨/٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٢٤
٩/٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٢٤
١٠/٧	موعد سداد الأجرة السنوية	٢٥
١١/٧	متطلبات السلامة والأمن	٢٥
١٢/٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة	٢٥
١٣/٧	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	٢٥
١٤/٧	أحكام عامة	٢٥

---

٢٦	<b>٨ الاشتراطات الخاصة</b>
٢٧	١/٨ مدة العقد
٢٧	٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء
٢٧	٣/٨ سكن الأطباء وهيئة التمريض
٢٧	٤/٨ مواقف السيارات
٢٧	٥/٨ دراسة التأثيرات المرورية
٢٨	٦/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة
٣٠	<b>٩ الاشتراطات الفنية</b>
٣١	١/٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء
٣١	٢/٩ اشتراطات وزارة الصحة
٣١	٣/٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق

كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة

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

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

يتعين مراعات الإلتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني ([furas-momra.gov.sa](http://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 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 بتشغيل وإدارة مستوصف.		
٧	صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المستوصفات.		
٨	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

## ب. تعريف المفردات الواردة بكراسة

### الشروط ومواصفات

يتعين مراعات الإلتزام تقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط ومواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني ([furas-momra.gov.sa](http://furas-momra.gov.sa)) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية "فرص" . بإستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوضه ويكتب عليه أسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المشروع:	إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة
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 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 ، كالأمرض 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 ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة

---

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

التاريخ	البيانات	كيفية تحديد التاريخ
	تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر
	آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان
	موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان
	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 الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى  
أهلي بالكومة

١. مقدمة

## ١. مقدمة

ترغب بلدية قوز الجعافرة في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية ([furas-momra.gov.sa](http://furas-momra.gov.sa)) لتأجير موقع مخصص لإنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة 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:

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

إدارة: الإستثمار

تليفون: ٠١٧٣٢٨٥٠١١

٢. أو على فاكس: ٠١٧٣٢٨٥٠١١

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستشفيات

## ٢. وصف العقار

## ٢. وصف العقار

إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة		نوع النشاط
أرض فضاء قطعة رقم (٢)		مكونات النشاط
الحي قرية الكومة	المدينة صبياء	موقع العقار
الشارع العام		
رقم العقار ٢	رقم المخطط ٢١	
بطول: ١٣٠.٠٦ متر	شمالاً: قطعة رقم (١)	حدود العقار
بطول: ١٣٠.٢٣ متر	جنوباً: شارع عرض (٢٥) متر	
بطول: ٣٧.٧٢ متر	شرقاً: شارع عرض (٢٥) متر	
بطول: ٤٣.٦٨ متر	غرباً: شارع عرض (٢٥) متر	
أرض فضاء		نوع العقار
٢م ٥٢٧٢.١٦		مساحة الأرض
		مساحة المباني
		عدد الأدوار
مسلح + إنشاءات معدنية		نوع البناء

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى  
أهلي بالكومة

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### ٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### ١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد و المستثمرين السعوديين و الذين يحملون رخصة تشغيل وإدارة المستوصفات الأهلية التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين 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.

#### ٢/٣ مكان تقديم العطاءات :

يتعين مراعات الالتزام تقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الإلكترونية وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني ([furas-momra.gov.sa](http://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. ، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

بلدية قوز الجعافرة

مدينته : بلدية قوز الجعافرة

ص.ب ٤٣٠ الرمز البريدي

موعد تقديم العطاءات:

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

#### ٣/٣ موعد فتح المظاريف :

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة ..... يوم / / هجرية الموافق / / ميلادية.

#### ٤/٣ تقديم العطاء:

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

٢/٥/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه.

### ٣/٥/٢ سرية المعلومات :

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية . ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاما لدى الأمانة / البلدية .

٣/٥/٤ وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقا من الغرفة التجارية، أو مصحوبا بوكالة شرعية.

٣/٥/٥ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لإسباب فنية . يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنها داخل مظهر مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المزيدة، واسم المستثمر، وعنوانه، وأرقام هواتفه، ورقم الفاكس.

### ٥/٣ 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 المزيدة 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.

### ٦/٣ 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.

### ٧/٣ الضمان :

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل 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 تسعون يوماً من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

- 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 مقديا بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.
- ٨/٣ موعدي الإفراج عن الضمان :
- يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدي، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسيمة.
- ٩/٣ مستندات العطاء:
- يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- ١/١٠/٣ نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.
- ٢/١٠/٣ 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.
- ٤/١٠/٣ صورة الهوية الشخصية
- ٥/١٠/٣ صورة من الرخصة الخاصة بتشغيل وإدارة المستوصفات
- 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 المناقسة 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 الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة

---

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى  
أهلي بالكومة

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 تقتضي به 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 تقديمه لعطائه، 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.

### ٣/٤ 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 تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى  
أهلي بالكومة

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

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

- ١/٥ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط ومواصفات:**  
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 ومواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط ومواصفات، 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 ومواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.
- ٢/٥ **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.
- ٣/٥ **سحب العطاء:**  
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.
- ٤/٥ **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.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى  
أهلي بالكومة

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

### ١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١/١/٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المطاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء
- ٢/١/٦ 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.
- ٣/١/٦ 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.

### ٢/٦ تسليم الموقع:

- ١/١/٦ 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.
- ٢/١/٦ 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.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## ٧. الاشتراطات العامة

## ٧. الاشتراطات العامة

- ١/٧ 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.
- ٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:**  
يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.
- ٣/٧ 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.
- ٤/٧ 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.
- ٥/٧ 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 ، والتسيق بين عناصر المشروع المختلفة ، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول ، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقا ، وعند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة ، وخصم الوفر على المقاول.

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

- ١/٦/٧ للأمانة/ للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٢/٦/٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة
- ٣/٦/٧ 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.
- ٤/٦/٧ 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 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 بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المستوصف الأهلي ومطابقتها للمواصفات.

#### ٨/٧ استخدام العقار للغرض المخصص له :

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

#### ٩/٧ 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.

#### ١٠/٧ 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 ، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.

#### ١١/٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١/١١/٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص ، أو الأعمال ، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ٢/١١/٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة ، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ٣/١١/٧ 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 مسئولية عن ذلك.

#### ١٢/٧ 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.

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

- ١/١٣/٧ تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية ، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
- ٢/١٣/٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع ، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيبا ، وإشعار المستثمر بذلك.

#### ١٤/٧ أحكام عامة:

- ١/١٤/٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة / للبلدية بمجرد تقديمها.
- ٢/١٤/٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٣/١٤/٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة / البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة

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



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة  
مستشفى أهلي بالكومة

## ٨. الاشتراطات الخاصة

## ٨. الاشتراطات الخاصة

- ١/٨ **مدة العقد:**  
مدة العقد ( ٢٥ سنة ) ( خمسة وعشرون سنة ) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.
- ٢/٨ **فترة التجهيز والإنشاء:**  
يمنح المستثمر فترة ( ٥٠ % ) ( خمسة في المائة ) 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.
- ٣/٨ **سكن الأطباء وهيئة التمريض:**  
يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية لداخل السكن.
- ٤/٨ **مواقف السيارات:**  
١/٥/٨ 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.  
٢/٥/٨ يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.
- ٥/٨ **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.
- ٦/٨ **اشتراطات التشغيل والصيانة:**  
١/٧/٨ يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستوصف الأهلي ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة ومكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.  
٢/٧/٨ 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.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والاسكان  
بلدية قوز الجعافرة

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، والتنسيق مع الجهات المختصة.



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
بلدية قوز الجعافرة



كراسة شروط ومواصفات  
إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى  
أهلي بالكومة

٩. الاشتراطات الفنية

## ٩. الاشتراطات الفنية

- ١/٩ **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.
- ٢/٩ **اشتراطات وزارة الصحة:**  
يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة الصادرة عن وزارة الصحة.
- ٣/٩ **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 إنشاء  
وتشغيل وصيانة مستشفى  
أهلي بالكومة

١٠. المرفقات (الملاحق)

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

سعادة رئيس بلدية قوز الجعافرة : المحترم.

إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة. 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 وضمان 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				
الرمز					ص.ب				

العنوان: .....

الختم الرسمي

التوقيع

التاريخ

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

<p>VISION رؤية 2030 المملكة العربية السعودية REGION OF SAUDI ARABIA</p>		<p>وثيقة تملك عقار بلدى رقم الوثيقة</p>		<p>المملكة العربية السعودية وزارة البلديات والإسكان أمانة منطقة جازان بلدية قوز الجعافرة</p>		<p>أمانة منطقة جازان Jazan Municipality</p>																
<p>بيانات الموقع (موقع استثماري) المطقة: جازان ..... المحافظة: جازان ..... البلدية: قوز الجعافرة ..... اسم الحى: قرية الكوم ..... رقم المخطط: ١١ ..... رقم القطعة: ٢ ..... المساحة: ٥٢٢٢,١٦ م<sup>٢</sup> .....</p>				<p>ابعاد وحدود الأرض حسب الطبيعة</p> <table border="1"> <tr> <td>الشمال: موقع ١</td> <td>بطول: ١٢٠,٦٠ م</td> </tr> <tr> <td>الشرق: شارع عرض: ١٥ متر</td> <td>بطول: ٢٢٤,٢٢ م</td> </tr> <tr> <td>الجنوب: شارع عرض: ١٥ متر</td> <td>بطول: ١٣٠,٢٣ م</td> </tr> <tr> <td>الغرب: شارع عرض: ١٥ متر</td> <td>بطول: ٤٢٦,٦٨ م</td> </tr> <tr> <td>المساحة:</td> <td>٥٢٢٢,١٦ م<sup>٢</sup></td> </tr> <tr> <td>المحيط:</td> <td>٣٤٦,٦٩ م</td> </tr> </table>				الشمال: موقع ١	بطول: ١٢٠,٦٠ م	الشرق: شارع عرض: ١٥ متر	بطول: ٢٢٤,٢٢ م	الجنوب: شارع عرض: ١٥ متر	بطول: ١٣٠,٢٣ م	الغرب: شارع عرض: ١٥ متر	بطول: ٤٢٦,٦٨ م	المساحة:	٥٢٢٢,١٦ م <sup>٢</sup>	المحيط:	٣٤٦,٦٩ م			
الشمال: موقع ١	بطول: ١٢٠,٦٠ م																					
الشرق: شارع عرض: ١٥ متر	بطول: ٢٢٤,٢٢ م																					
الجنوب: شارع عرض: ١٥ متر	بطول: ١٣٠,٢٣ م																					
الغرب: شارع عرض: ١٥ متر	بطول: ٤٢٦,٦٨ م																					
المساحة:	٥٢٢٢,١٦ م <sup>٢</sup>																					
المحيط:	٣٤٦,٦٩ م																					
<p>المشال ▲</p>				<p>موقع ١ ١٣٠,٢٣ شارع عرض ١٥ متر</p>																		
<p>أحداثيات اركان الموقع</p> <table border="1"> <thead> <tr> <th>POINT</th> <th>EASTING</th> <th>NORTHING</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>P 1</td> <td>234829.320</td> <td>1895972.237</td> </tr> <tr> <td>P 2</td> <td>234959.233</td> <td>1895978.485</td> </tr> <tr> <td>P 3</td> <td>234965.773</td> <td>1895941.334</td> </tr> <tr> <td>P 4</td> <td>234836.114</td> <td>1895929.093</td> </tr> </tbody> </table>				POINT	EASTING	NORTHING	P 1	234829.320	1895972.237	P 2	234959.233	1895978.485	P 3	234965.773	1895941.334	P 4	234836.114	1895929.093	<p>المصور الجوى</p>			
POINT	EASTING	NORTHING																				
P 1	234829.320	1895972.237																				
P 2	234959.233	1895978.485																				
P 3	234965.773	1895941.334																				
P 4	234836.114	1895929.093																				
<p>حدود الأرض الشارع</p>				<table border="1"> <thead> <tr> <th>التوقيع</th> <th>الاسم</th> <th>الوظيفة</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td></td> <td>عبدالرحمن عتاق</td> <td>المساح</td> </tr> <tr> <td></td> <td>محمد موسى حيدرى</td> <td>مدير التخطيط العمراني</td> </tr> <tr> <td></td> <td>م/رامى احمد السبيعي</td> <td>مدير الشؤون الفنية</td> </tr> <tr> <td></td> <td>م/مشارى بن حسن الحاتق</td> <td>رئيس بلدية قوز الجعافرة</td> </tr> </tbody> </table> <p>تم تطبيق الكروكي على الطبيعة وعلى قاعدة البيانات الجيومكانية حتى تاريخ اتمتاده في ٢٠/١٠/٢٠٢٥ م</p> <p>ختم البلدية</p>				التوقيع	الاسم	الوظيفة		عبدالرحمن عتاق	المساح		محمد موسى حيدرى	مدير التخطيط العمراني		م/رامى احمد السبيعي	مدير الشؤون الفنية		م/مشارى بن حسن الحاتق	رئيس بلدية قوز الجعافرة
التوقيع	الاسم	الوظيفة																				
	عبدالرحمن عتاق	المساح																				
	محمد موسى حيدرى	مدير التخطيط العمراني																				
	م/رامى احمد السبيعي	مدير الشؤون الفنية																				
	م/مشارى بن حسن الحاتق	رئيس بلدية قوز الجعافرة																				



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 إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة بموجب عقد إيجار المبرم مع أمانة/ بلدية قوز الجعافرة وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية 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 قوز الجعافرة</p> <p>التوقيع .....</p>	
— صورة ملف العقار	

## ٤/١٠ إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط ومواصفات 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 ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٤/٠٩/١٤٢٣ هـ  
ب. الاشتراطات البلدية للمستوصفات والمستوصفات الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان  
بلدية قوز الجعافرة

---

٥/١٠ نموذج العقد



رقم العقد.....  
تاريخ العقد.....

## عقد تأجير

إنه في يوم..... الموافق...../...../..... تم الاتفاق بين كل من :  
اسم الأمانة/البلدية..... ومقرها..... ويمثلها في التوقيع  
على هذا العقد..... بصفته..... طرف أول  
العنوان.....  
هاتف..... فاكس.....  
ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....  
اسم المستثمر.....  
رقم الهوية..... صادرة من..... بتاريخ...../...../  
شركة / مؤسسة.....  
سجل تجاري رقم..... صادر من..... بتاريخ...../...../  
ويمثلها في التوقيع على هذا العقد..... بصفته.....  
وينوب عنه في التوقيع..... بالتفويض رقم..... طرف ثاني  
العنوان.....  
هاتف..... فاكس.....  
ص.ب..... المدينة..... الرمز البريدي.....  
البريد الإلكتروني.....

بناء على الإجراءات المنتهية بخطاب..... رقم.....  
في...../...../..... القاضي بقبول الطلب المقدم من الطرف الثاني لاستثمار العقار الموضحة  
بياناته، فقد اتفق الطرفان على ما يلي:

### المادة الأولى : تعريف لمفردات العقد.

- الموقع : هو الأرض المملوكة للأمانة/ للبلدية والمحدد مكانها في هذا العقد  
العقار : هو الأرض الموضحة بياناتها أدناه في وصف العقار.  
المشروع : هو المستوصف المراد إقامته من قبل المستثمر على الموقع المحددة بياناته كما  
هو موضح أدناه.  
الجهات ذات : هي الجهات الحكومية وغير الحكومية ولها علاقة بالمشروع من الناحية

العلاقة التنظيمية، أو الرقابية، أو الفنية، أو التي تقدم الخدمات الأساسية للمشروع.  
الكراسة : كراسة الشروط ومواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة مستشفى أهلي بالكومة

#### المادة الثانية : مستندات العقد

المستندات التالية مكتملة ومتممة ومفسرة لبعضها البعض وهي تشكل مستندات العقد:

1. كراسة الشروط ومواصفات الفنية وملحقاتها.
2. نموذج العطاء المقدم من الطرف الثاني.
3. الرسومات ومواصفات والتصاميم المقدمة من الطرف الثاني.
4. المراسلات المتبادلة بين الطرفين في مرحلتي تقديم العطاءات وقبول العرض والتي اتفق الطرفان على اعتبارها ضمن مستندات العقد.

#### المادة الثالثة : وصف العقار

بموجب هذا العقد قام الطرف الأول بتأجير الطرف الثاني العقار الوارد بياناته فيما يلي :

##### موقع العقار:

المدينة:

الحي:

الشارع:

رقم المخطط:

رقم العقار:

حدود العقار: (حسب الكروكي المرفق)

شمالاً:	بطول	متراً
جنوباً:	بطول	متراً
شرقاً:	بطول	متراً
غرباً:	بطول	متراً

##### مساحة العقار:

- المساحة الإجمالية: ( حسب الكروكي المرفق )
- مساحة المباني: متر مربع
- عدد الأدوار : طابقاً
- نوع البناء :

#### المادة الرابعة : الغرض من العقد

الغرض من العقد هو استثمار الموقع الموضحة بياناته أعلاه لإنشاء وإدارة وتشغيل مستوصف أهلي ولا يجوز استخدامه لغير الغرض المخصصة له.

#### المادة الخامسة : مدة العقد

مدة العقد ( ) سنة تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/ البلدية، بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين خلال شهر على الأكثر من تاريخ توقيع العقد.

#### المادة السادسة : فترة التجهيز والإنشاء

يعطى المستثمر فترة ( ١٥ شهرا ) خمسة عشر شهرا للتجهيز والإنشاء، وهى تعادل ٥٪ من المدة المحددة في المادة الخامسة من العقد، وهى فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة.

#### المادة السابعة : الإيجار السنوي

الإيجار السنوي للعقار ريال ( ريال فقط) ويتم سداد إيجار السنة الأولى عند توقيع العقد، أما أجور السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة، ويحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة.

#### المادة الثامنة : التزامات المستثمر

يلتزم الطرف الثاني المستثمر بموجب هذا العقد بما يلى :

١. الحصول على التراخيص اللازمة من الأمانة/البلدية ومن الجهات الأخرى ذات العلاقة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
٢. تنفيذ المشروع خلال المدة المحددة للتجهيز والإنشاء.
٣. توفير وسائل الأمن والسلامة اللازمة لحماية الأشخاص والممتلكات الخاصة والعامه حسب تعليمات الجهات ذات العلاقة.
٤. تنفيذ المشروع وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المرفقة بهذا العقد.
٥. الحصول على موافقة الأمانة/البلدية على اسم الجهة الاستشارية المكلفة بالإشراف على تنفيذ المشروع، والتأكد من تنفيذه وفقاً للشروط والمواصفات والمخططات المتفق عليها.
٦. الحصول على الموافقة الخطية من الأمانة/البلدية قبل عمل أية إضافات أو تعديلات يراها ضرورية للمشروع.
٧. سداد الرسوم والضرائب المتعلقة بإنشاء وتشغيل المشروع وتحمل تكاليف توصيل الخدمات للموقع.
٨. تشغيل وصيانة المشروع وفقاً للشروط والمواصفات المحددة من الأمانة/البلدية ومن الجهات ذات العلاقة.
٩. الالتزام بالاشتراطات البلدية للمستوصفات والمستوصفات الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية، وكذلك الاشتراطات الصادرة من وزارة الصحة.
١٠. سداد الأجرة السنوية وفق المادة السابعة من هذا العقد.

#### المادة التاسعة : الرقابة على تنفيذ العقد

للأمانة/البلدية والجهات ذات العلاقة الحق في الرقابة على المشروع في أي وقت خلال مدة العقد. ويلتزم الطرف الثاني بجميع تعليمات الجهة المشرفة على التنفيذ المعينة من الطرف الأول.

#### المادة العاشرة : الالتزام بالنشاط المحدد

لا يجوز للمستثمر استخدام الموقع لغرض المخصص له والوارد في المادة الرابعة من هذا العقد.

#### المادة الحادية عشر : التنازل عن العقد

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع المؤجر له على الغير، أو التنازل عن العقد إلا بموافقة خطية من الأمانة / البلدية.

#### المادة الثانية عشر : الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ٦/٨/٢٠٢٢ هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧ / و في ٢٥/١/٢٠٢٣ هـ. وللأمانة/البلدية الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة لما لم يرد منها بلائحة الغرامات والجزاءات.

#### المادة الثالثة عشر : فسخ العقد

يجوز فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة/البلدية في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية :

١. إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.
٢. إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تنازل عنه للغير دون موافقة خطية من الأمانة/البلدية، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٣. إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخطاره بالإنذار.
٤. إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة/البلدية للحصول على العقد.
٥. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.
٦. إذا توفى المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

#### المادة الرابعة عشر : إلغاء العقد

يجوز للأمانة/البلدية بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية إلغاء العقد، قبل انتهاء مدة التأجير أو الاستثمار، لأسباب تتعلق بالمصلحة العامة، بعد إشعار المستأجر أو المستثمر بذلك، وانقضاء ثلاثة أشهر من تاريخ إشعاره.

#### المادة الخامسة عشر : المنشآت المقامة على العقار

تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة، ويتم الاستلام بعمل محضر تسليم للمنشآت والتجهيزات بكاملها، يثبت فيه صلاحيتها للعمل بشكل جيد ويوقع من الطرفين.



**المادة السادسة عشر : مرجع العقد**  
فيما لم يرد فيه نص في هذا العقد تسرى أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالأمر السامي رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ٢٣/٩/١٤٢٣ هـ

**المادة السابعة عشر : الفصل في النزاع بين الطرفين**  
في حالة وجود خلاف بين الطرفين فيما يتعلق بتنفيذ بنود هذا العقد فإن ديوان المظالم هو الجهة المختصة بالفصل فيه بموجب المادة الثالثة عشر من التعليمات التنفيذية للائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٧٣٦٧١ في ٢٤/١٢/١٤٢٦ هـ.

**المادة الثامنة عشر : شروط أخرى**  
الشروط الخاصة.

---

---

---

---

---

---

---

---

**المادة التاسعة عشر :**  
يقر الطرفان أن العنوان الموضح بصدر هذا العقد ، هو العنوان الذي يمكن للطرف الأول أن يرسل عليه المراسلات والمكاتبات إلى الطرف الثاني بخصوص هذا العقد ، ويكون الطرف الثاني قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على العنوان المذكور، وفي حالة تغييره يتم إخطار الطرف الأول بخطاب مسجل.

**والله ولي التوفيق، ، ،**

حرر هذا العقد بتاريخ / / من ثلاث نسخ أصلية سلمت منها نسخة للطرف الثاني واحتفظ الطرف الأول بنسختين.

الطرف الأول

الطرف الثاني