



بلدية بئر عاسكر

## كرامة شروط ومواصفات المستوصفات والمستشفيات



إنشاء وتشغيل وصيانة مستوصف اهلي  
بمخطط التلال (ت2)

## كرامة شروط ومواصفات المستوصفات والمستشفيات

الصفحة	المحتويات	م
5	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
6	تعريف المفردات الواردة بكرامة الشروط والمواصفات.	ب
7	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى إيجار السنة الأولى	ج
8	مقدمة	1
10	<b>وصف العقار</b>	2
12	اشتراطات دخول المزايدة والتقييم	3
13	من يحق له دخول المزايدة	1/3
13	مكان تقديم العطاءات	2/3
13	موعد تقديم العطاءات	3/3
13	موعد فتح المظاريف	4/3
13	تقديم العطاء	5/3
14	كتابة الأسعار	6/3
14	مدة سريان العطاء	7/3
14	الضمان	8/3
14	موعد الإفراج عن الضمان	9/3
14	مستندات العطاء	10/3
16	<b>واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء</b>	4
17	دراسة الشروط الواردة بالكرامة	1/4
17	الاستفسار حول بيانات المزايدة	2/4
17	معاينة العقار	3/4
18	<b>ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف</b>	5
19	إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات	1/5
19	تأجيل موعد فتح المظاريف	2/5
19	سحب العطاء	3/5
19	تعديل العطاء	4/5
19	حضور جلسة فتح المظاريف	5/5
20	<b>الترسيمة والتعاقد وتسلیم الموق</b>	6
21	الترسيمة والتعاقد	1/6
21	تسلیم الموق	2/6

## كرامة شروط ومواصفات المستوصفات والمستشفيات

الصفحة	المحتويات	م
22	<b>الاشتراطات العامة</b>	7
23	توصيل الخدمات للموقع	1/7
23	البرنامج الزمني للتنفيذ	2/7
23	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	3/7

23	تنفيذ الأعمال	4/7
23	مسؤولية الأشراف على التنفيذ لدى المستثمر	5/7
24	حق الأمانة/البلدية في الإشراف على التنفيذ	6/7
24	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	7/7
24	استخدام العقار للغرض المخصص له	8/7
24	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	9/7
25	موعد سداد الأجرة السنوية	10/7
25	متطلبات السلامة والأمن	11/7
25	إلغاء العقد للمصلحة العامة	12/7
25	تسليم الموقع للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	13/7
25	أحكام عامة	14/7
26	<b>الاشتراطات الخاصة</b>	<b>8</b>
27	مدة العقد	1/8
27	فتررة التجهيز والإنشاء	2/8
27	سكن الأطباء وهيئة التمريض	3/8
27	مواقف السيارات	4/8
27	دراسة التأثيرات المرورية	5/8
28	اشتراطات التشغيل والصيانة	6/8
30	<b>الاشتراطات الفنية</b>	<b>9</b>
31	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	1/9
31	اشتراطات وزارة الصحة	2/9
31	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	3/9



## كرامة شروط ومواصفات المستوصفات والمستشفيات

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

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني [Furas.momra.gov.sa](http://Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الاجهزه الذكية " فرص " ، باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي فيقدم الاصل في ظرف مخقوم ومغلق - من المستثمر او من يفوضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار اليه .

ال المستند	هل مختوم؟	هل مرفق؟	م
نموذج العطاء			1
توكييل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)			2
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)			3
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)			4
صور الهوية الشخصية (للأفراد)			5
صورة الترخيص بتشغيل وإدارة مستوصف.			6
صور شهادات الخبرة الخاصة بتشغيل وإدارة المستوصفات.			7
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي			8
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها			9

## بـ. 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 تزاول 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 ، كالأمراض 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
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني <a href="http://Furas.momra.gov.sa">Furas.momra.gov.sa</a> أو عن طريق تطبيق "الاجهزة الذكية" فرص "

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

ال التاريخ حسب الإعلان بمنصة فرص	كيفية تحديد التاريخ التاريخ الذي تم فيه النشر	البيان تاريخ الإعلان
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
حسب الإعلان بمنصة فرص	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحدد الأمانة/ البلدية	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدد الأمانة/ البلدية	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة/البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً	تاريخ توقيع العقد لمن 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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسكر



بلدية بئر عسكر

كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستشفيات

## 1. مقدمة



## ١. مقدمة

ترغب بلدية / **بئر عسکر** في طرح مزايدة عامة عن طريق الطرف المختوم بين المستثمرين لتأجير موقع مخصص لإقامة وتشغيل وإدارة **مستوصف أهلي بمخطط التلال (ت2)** 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 المتأنيّة 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 أيّة 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 مكتوبا:

إدارة: **بلدية بئر عسکر**

تلفون: .....

2. أو على فاكس: .....

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشؤون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عاسك



بلدية بئر عاسك

كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستشفيات

## 2. وصف العقار



## 2. وصف العقار

نوع النشاط	مستوصف اهلي
مكونات النشاط	مستوصف اهلي
	مخبر - ومركز اشعة - وعيادات - مراكز الخدمة الصحية المساندة ومحل نظارات - ومركز علاج طبيعي
موقع العقار	المدينة بئر عاسكر
	الشارع عرض 30 متر
حدود العقار	رقم المخطط 26 / ن / 1429 رقم العقار ت 2
	شمالاً : شارع عرض 30 متر بطول 60 م
	جنوباً : ممر بطول 60 م
	الشرق : ممر بطول 120 م
	الغرب : ممر بطول 120 م
نوع العقار	أرض فضاء
مساحة الأرض	7200.00 متر مربع
مساحة المبني	حسب أشتراط الرخص الفنية
عدد الأدوار	حسب أشتراط الرخص الفنية
نوع البناء	مسلح

الخدمات بالعقار

بيانات أخرى

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستشفيات

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

### 3. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

#### 1/3 من يحق له دخول المزايدة:

يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين والذين يحملون رخصة تشغيل وإدارة المستوفيات الأهلية 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 يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

#### 2/3 مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة / البلدية والمختومة بختمتها 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 .....

#### 3/3 موعد تقديم العطاءات:

4/3 يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.  
موعد فتح المظاريف:

5/3 الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الإعلان بمنصة فرص

#### 6/3 تقديم العطاء:

1/6/3 على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقتضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.

2/6/3 في حال حدوث أي خلل في نظام منصة فرص فيجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية.  
تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الالكترونية ويتم ارفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ويجب على المستثمر تقديم نسخه مطبوعه من العطاء وكراسة الشروط والمواصفات والضمانتيني في ظرف مختوم في اخر يوم تقديم العطاء وعلى المستثمر ادخال جميع الأوراق والمستندات بصيغة PDF

علمًا بأن الأصل في تقديم العطاء هو الكترونياً ولا يعتد بغيره  
3/6/3 في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الالكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم

**المستثمر وعنوانه وارقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يتبع سداد قيمة الكراسة .**

**كتابة الأسعار: 7/3**

- يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلى :  
 1/7/3 أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليه، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.  
 2/7/3 تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابية (حروفأً) بالريال السعودي.  
 3/7/3 لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأى تصحيح أو تعديل فى عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

**مدة سريان العطاء: 8/3**

**مدة سريان العطاء (90 يوماً)** تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء.

**الضمان:**

- 1/9/3 يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة 25 % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي 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 90 يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

- 2/9/3 يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة 25 % من قيمة الإيجار السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

- 9/3 موعد الإفراج عن الضمان:  
 يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

- 10/3 مستندات العطاء:  
 يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:  
 1/11/3 نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، ومحظماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوفيق.  
 2/11/3 توكييل رسمي موثقاً من الغرفة تجارية، أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء.



وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوقيع نيابة عن الشركة.

صورة سارية المفعول من السجل التجاري سكني للمؤسسات والشركات فقط.

صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.  
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند 9/3 أعلاه).

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

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة اللالكترونية تتمتع بكمال السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الامانة

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسكر



بلدية بئر عسكر

كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستوففات

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

#### 4. واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

1/4

##### دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة / البلدية في استبعاد العطاء.

2/4

##### 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 تقديمها لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة/البلدية بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

3/4

##### معاينة العقار:

على المستثمر وقبل 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 تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

4/4

في حال طراً عائق بعد الترسية يحول دون تنفيذ المستثمر للمشروع فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ولا يجوز للبلدية أو الأمانة استبدال الموقع بموقع آخر لأن ذلك يخل بمبدأ العدالة والمساواة بين المتزايدين كما أنه قد يكون وسيلة للاتفاق على النظام حسب تعليم الوزارة

رقم 28651 في 1435-6-1 هـ

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستوففات

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

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

### 1/5 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.

### 2/5 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.

### 3/5 سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

### 4/5 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.

### 5/5 حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبيه 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 الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عاسكر



بلدية بئر عاسكر

كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستوففات

## 6. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع



## ٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

الترسيمة والتعاقد: 1/6

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستئناف لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسيبة أو الإلغاء يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسيبة؛ لمراجعة الأمانة/البلدية خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائياً، وبعده مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة/البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرته الضمان. يجوز للأمانة/البلدية بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسيبة المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

2/6 تسليم الموقع:

- يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة/البلدية يحول دون ذلك، ويشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد. في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

كرامة شروط ومواصفات  
المستوففات والمستوففات

## 7. الاشتراطات العامة

## 7. الاشتراطات العامة

### توصيل الخدمات للموقع:

1/7

يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة/بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

### البرنامج الزمني للتنفيذ:

2/7

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة/لبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل.

### الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

3/7

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع المستوصف الأهلي قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة/البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.

### تنفيذ الأعمال:

4/7

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المستوصف الأهلي إلى مقاول لديه خبرة سابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة، كما يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة ثبتت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها.

### مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر :

5/7

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي 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 تساعده على إتمام العمل علىوجه 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 آية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، عند حدوث زيادة ضرورية ، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة الأمانة/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

### حق الأمانة/البلدية في الإشراف:

6/7

للأمانة/لبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

<p><b>يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة/البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة/البلدية، وفي حالة الموافقة يتبع على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.</b></p> <p><b>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</b></p> <p><b>تقدير المقاول والمكتب الاستشاري:</b> بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة خطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهم عن تنفيذ المستوفى الأهلية ومطابقتها للمواصفات.</p> <p><b>استخدام العقار للغرض المخصص له :</b> لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يتربّع عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.</p> <p><b>التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:</b> 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 تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.</p> <p><b>موعد سداد الأجرة السنوية:</b> تُسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريّة، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.</p> <p><b>متطلبات السلامة والأمن:</b> يلتزم المستثمر بما يلى :</p> <p><b>اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.</b></p> <p><b>إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمان والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.</b></p> <p><b>يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة/البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.</b></p> <p><b>إلغاء العقد للمصلحة العامة:</b> 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.</p> <p><b>تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة / للبلدية بعد انتهاء مدة العقد:</b></p>	<p>2/6/7</p> <p>3/6/7</p> <p>4/6/7</p> <p>7/7</p> <p>8/7</p> <p>9/7</p> <p>10/7</p> <p>11/7</p> <p>1/11/7</p> <p>2/11/7</p> <p>3/11/7</p> <p>12/7</p> <p>13/7</p>
--	---



1/13/7	تُؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقاومة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة/البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.
2/13/7	قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة /البلدية بإشعار المستثمر قبل موعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك.
14/7	<b>أحكام عامة:</b>
1/14/7	جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة/ للبلدية بمجرد تقديمها.
2/14/7	التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
3/14/7	ليس لقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة/ البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
<b>1/14/7</b>	<b> تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديث لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/ب/38313 في 1423/9/24 هـ</b>
<b>2/14/7</b>	يلتزم المستثمر بسداد ضريبة القيمة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة ضريبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرر الجهات المعنية بالمملكة العربية السعودية، ويتم سدادهاها في وقت سداد الإيجار السنوي وفي حال التأخير يتم إتخاذ ذات الإجراءات الخاصة بالتأخير في سداد الإيجار

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

كرامة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## 8. الاشتراطات الخاصة

## 8. الاشتراطات الخاصة

- |  |   |
|--|---|
| <p><b>مدة العقد:</b><br/>مدة العقد (25) (خمسة وعشرون عاماً) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.</p> <p><b>فترة التجهيز والإنشاء:</b><br/>يمنح المستثمر فترة (10%) (ثلاثون شهراً هجرياً) 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.</p> <p><b>سكن الأطباء وهيئة التمريض:</b><br/>يمكن إقامة سكن للأطباء وهيئة التمريض ضمن حدود المركز الصحي مع مراعاة الخصوصية داخل السكن.</p> <p><b>مواقف السيارات:</b></p> <p>1/5/8 يجب على المستثمر أن يعمل على تأمين مواقف للسيارات وبالمعدلات التالية:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• موقف واحد لكل 100 متر مربع من إجمالي مساحة الأرض.</li> <li>• 4 مواقف لكل مكتب يخصص لطبيب.</li> <li>• 2,2 موقف لكل سرير في حالة وجود غرف تنويم.</li> </ul> <p>2/5/8 يلتزم المستثمر في تنفيذ مواقف السيارات بالاشتراطات الفنية لمواصفات السيارات الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية.</p> <p><b>دراسة التأثيرات المروية:</b><br/>إذا كانت تعمل بالمستوى ص 100 موظف فأكثر، يجب على المستثمر إجراء دراسة للتأثيرات المروية الناتجة عن إقامة المستوصف، وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى الأمانة/ البلدية.</p> <p><b>اشتراطات التشغيل والصيانة:</b></p> <p>1/7/8 يجب على المستثمر أن يقوم بأعمال الصيانة الدورية للمستوصف الأهللي ومبانيها وأجهزتها المختلفة، وكذلك أجهزة وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ، والمحافظة عليها بحالة جيدة بصفة مستمرة.</p> <p>2/7/8 يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة/البلدية تقريراً دوريًا (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندي معتمد من الأمانة/البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت ، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.</p> <p>3/7/8 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، والتيسير مع الجهات المختصة.</p> | <p><b>1/8</b></p> <p><b>2/8</b></p> <p><b>3/8</b></p> <p><b>4/8</b></p> <p><b>5/8</b></p> <p><b>6/8</b></p> |
|--|---|

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

كراسة شروط ومواصفات  
المستوصفات والمستوصفات

## ٩. الاشتراطات الفنية

## 9. الاشتراطات الفنية

1/9

### كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، فيما يتعلق بجميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع.

2/9

### اشتراطات وزارة الصحة:

يجب الالتزام بجميع الاشتراطات المتعلقة بإنشاء وتصميم المستوصفات الأهلية الصادرة عن وزارة الصحة.

3/9

### اشتراطات السلامة / الوقاية من الحرائق:

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

المملكة العربية السعودية  
وزارة الشئون البلدية والقروية  
أمانة منطقة نجران  
بلدية بئر عسکر



بلدية بئر عسکر

كراسة شروط ومواصفات  
المستويات والمستوى

## 10. المرفقات (الملحق)



## 1/10 نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالظرف المختوم (نموذج 7/6)

المحترم.

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / ١٤ / ٢٠١٤ هـ المتضمن رغبتكم  
للاستثمار في **إقامة وتشغيل وإدارة مستوصف أهلي بمخطط التلال (ت 2)**

وحيث تم شراؤنا لكرامة شروط ومواصفات المناقصة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا  
على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المناقصة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة  
نافية للجهالة.

نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها  
( ) ( ) ريال

**والالتزامي بدفع ضريبة القيمة المضافة والتي تمثل 15% من قيمة عطائي**

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي  
يعادل أجرة سنة كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

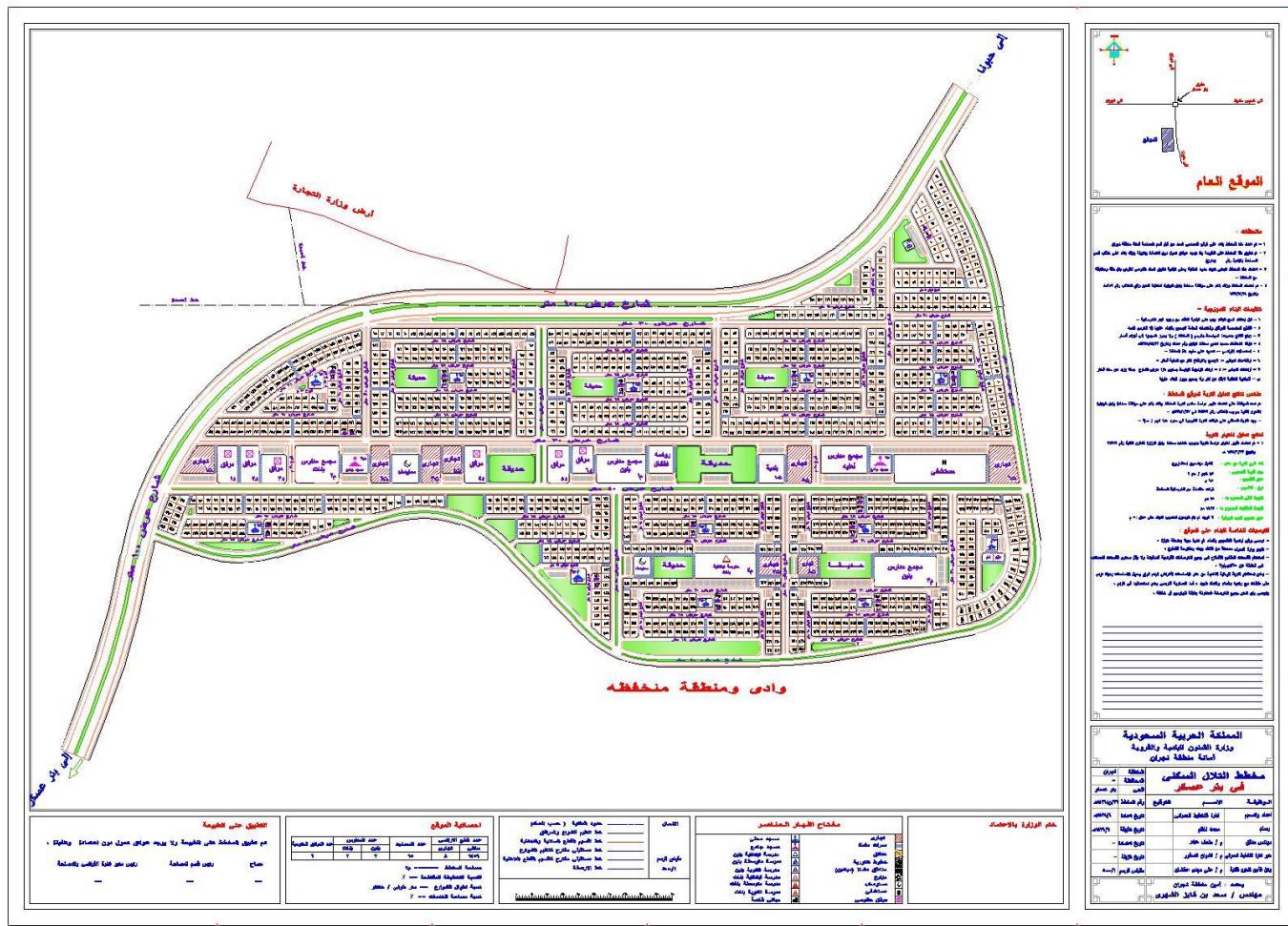
اسم المستثمر
رقم بطاقة الأحوال
صادرة من
هاتف
ص.ب
العنوان:

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

الختم الرسمي

التوقيع  
التاريخ

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







### 3/3 نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج 6/3)

محضر تسليم عقار	
الرقم:	التاريخ:
العقار رقم:	بلدية
تاریخه:	رقم عقد التأجير:
	اسم المستثمر:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة ببياناته عاليه في يوم	
بتاريخ / / 14 هـ لاستخدامه في إقامة وتشغيل وإدارة مستوصف أهلي بموجب	
عقد إيجار المبرم مع أمانة/بلدية ..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية	
للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالي في تاريخ استلامه.	
(ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى)	
وعليه أوقع	
التوقيع .....	الختم .....
رئيس بلدية .....	
التوقيع .....	
— صورة لملف العقار —	



## 4/10 إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

1. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
2. اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص:
  - أ. لائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية بموجب الأمر السامي الكريم رقم 40152 في 1441/06/29 هـ القاضي بالموافقة على تحديد لائحة التصرف بالعقارات وتعليماتها التنفيذية الصادرة برقم 3/أب/38313 في 1423/9/24 هـ
  - أ. الاشتراطات البلدية للمستووصفات والمستوصفات الأهلية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
  3. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع