



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY

كراسة شروط ومواصفات إنشاء وتشغيل مبنى سكن العماله بجوار نادي الفروسية



قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعات الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونيًا ، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني 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 موقع؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)		
٤	صورة الهوية الشخصية		
٥	خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي		
٦	صورة سارية المفعول من السجل التجاري		
٧	نسخة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	ضمان بنكي طبقاً للشروط الواردة بالكراسة		
٩	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		



تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو الأرض الموضحة بالكراسة لإقامة سكن للعمال
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها، والتي تقام عليها مشروع سكن العمال
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إنشاء وإدارة وتشغيل سكن العمال.
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة أو فرد يقدم عرضاً في مزايده
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل مزايده بهدف الحصول على أعلى سعر، ويتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية (فرص)

الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايمة حتى إيجار السنة الأولى

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	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	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايمة	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي 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 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	

١ مقدمة



١. مقدمة

ترغب أمانة محافظة الطائف في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة سكن للعمال 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 بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة أهدافها

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

التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: وكالة الإستثمار

تليفون: 0127341835

فاكس: 0127326399



٢. وصف العقار



وصف العقار

سكن للعمال		النشاط
		فئة النشاط
سكن للعمال (إنشاء مباني سكنية للعمال مع الخدمات الصحية و الترفيهية و غيرها من الخدمات اللازمة التابعة لها وتوريد كافة المواد اللازمة للإعاشة)		مكونات النشاط
الحي : القديرة	المدينة : الطائف	موقع العقار
	الشارع : بجوار نادي الفروسية	
رقم العقار	رقم المخطط	
وفق المخطط المرفق		حدود العقار
أرض		نوع العقار
٢١٩٨١٠,٠١ م		مساحة الأرض
حسب اشتراطات وضوابط البناء الخاصة بالمنطقة مع التقيد باشتراطات وضوابط مساكن العمال		مساحة المباني
حسب اشتراطات وضوابط البناء الخاصة بالمنطقة مع التقيد باشتراطات وضوابط مساكن العمال		عدد الأدوار
هيكلي (تشمل الخرسانتي و المعدني) مع التقيد باشتراطات وضوابط مساكن العمال		نوع البناء



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

١. يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وإدارة مشروع سكن العمال 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 ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده.

٢/٣ مكان تقديم العطاءات:

في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج إسم المنافسة وإسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتف ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الإتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣/٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في موعدها كما هو محدد بالموقع ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٤/٣ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بالموقع:

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

٦/٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٧/٣ 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 موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

٨/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي:

١/٨/٣ 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.

٢/٨/٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي. 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.

٩/٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة 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.

١٠/٣ الضمان:

١/١٠/٣ يجب أن يقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، 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 دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ثلاث من تاريخ آخر موعد لتقديم العطاء، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٢/١٠/٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر ولا تقبل الشيكات المصدقة، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١١/٣ موعد الإفراج عن الضمان :

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

١٢/٣ مستندات العطاء:

تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية , ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمنافسات

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

صفحة رقم ٢

٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

- 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 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 خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابية لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف ، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.
- ٤/٣ **معاينة العقار:**
على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على أوضاعه السائدة.
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.

٥. ما يحق للأمانة والمستثمر
قبل وأثناء فتح المظاريف



ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

- ٥/١ **إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:**
يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة 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:**
يجوز للأمانة تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل كتابة.
- ٥/٣ **سحب العطاء:**
لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.
- ٥/٤ **تعديل العطاء:**
لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطاءه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي إدعاء 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 المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. و لا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.

٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار



الترسية والتعاقد وتسليم العقار

- ٦/١ **الترسية والتعاقد:**
- ٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها ، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- ٦/١/٢ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات والتعاقد، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- ٦/١/٣ يجوز للأمانة 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:**
- ٦/٢/١ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرة ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة



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/ بالبلدية ومع الجهات ذات الصلة.

٢/٧ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٣/٧ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات

العلاقة :

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

يلتزم المستثمر بأعداد التصميمات الخاصه بالمشروع من التصميمات المعماريه و الانشائية و الكهربائية و الميكانيكه و تصميمات الامن و السلامه للمنشا و لاخذ الموافقه من الامانه و الجهات المعنية

يتم تنفيذ المشروع من قبل مقاول معتمد من طرف المستثمر و تقوم الامانه بالاشراف عليهاثناء التنفيذ

يقوم المستثمر بأعداد برنامج زمني لصيانته المنشا و عرضه على الامانه لضمان امن و سلامه المنشا .

٤/٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء المشروع 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، وأن يحرر معه عقدا بهذا الشأن، ويتم اعتماد هذا العقد من الجهة المختصة بالأمانة، وذلك قبل تسليم المستثمر الترخيص اللازم لإقامة المشروع.

يكون من واجبات المكتب الهندسي الاستشاري التي يجب أن يتضمنها العقد ما يلي:

- مراقبة التنفيذ لجميع مراحل المشروع والتأكد من أن الأداء يتم بمستوى الجودة المطلوب.

- التأكد من أن الأعمال التنفيذية التي يقوم بها المقاول مطابقة للمخططات التنفيذية والرسومات التفصيلية ، ولأحكام والاشتراطات ذات الشأن .
- تحمل تبعية أي مخالفات قد تحدث أثناء التنفيذ.

٦/٧ حق الأمانة في الإشراف:

٧/٥/١

٧/٥/٢



- ٧/٦/١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات و التزام بالاعمال التنفيذية و فق الكود السعودي .
- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة الأمانة ، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٧/٧ تقرير المكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر ، وبناء عليه تقوم لجنة مكونة من : مندوب من الأمانة ومندوب من المكتب الهندسي، ومندوب الدفاع المدني ، تكون مهمتها التأكد من سلامة التنفيذ ومطابقته للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وإعداد تقرير بذلك.

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 ، 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 كاملة عند توقيع العقد بالإضافة لضريبة القيمة المضافة ، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أما إيجار السنوات التالية مع الضريبة المقررة فيتم تحديدها في جدول الدفعات لتكون سنوية أو نص سنوية أو ربع سنوية ، ويتم سدادها وقت استحقاقها في جدول الدفعات، وبعد أقصى عشرة أيام من بداية الإحتقاق .

١١/٧ 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.

١٢/٧ تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة

١٣/٧ أحكام عامة:

- ٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ٧/١٣/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ٧/١٣/٣ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطاءه في حالة عدم قبوله.



٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ .

١٤/٧ الزيادة الدورية للأجرة السنوية :

يلتزم المستثمر بزيادة الأجرة السنوية بشكل متدرج كل خمس سنوات بنسبة ٥٪ من قيمة آخر أجرة سنوية مستحقة



٨. الاشتراطات الخاصة



الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

مدة العقد (٢٠ سنة) (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للعقار من الأمانة/البلدية.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠%) 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 الالتزام باشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية:

يجب أن تتوفر في مباني هذا السكن الشروط الصحية والفنية والسلامة لعام ١٤٤١هـ، كما يجب الالتزام بالشروط الصحية لمساكن العمال في ظل الاجراءات الاحترازية لمكافحة فيروس كورونا المستجد – COVID 19 الصادرة من الوزارة بتاريخ ١٦/٠٨/١٤٤١هـ في حال استمرار الاجراءات الاحترازية المعتمدة من الدولة أو في حال ظهور وباء آخر مستقبلاً لا قدر الله أو أي سبب آخر تراه الأمانة ضرورياً كما يلتزم المستثمر بكل ما يستجد من أي اشتراطات صحية صادرة من الوزارة أو الجهات المعنية الأخرى.

٤/٨ موافقات الأمانة:

يلتزم المستثمر بأخذ الموافقات والتصاريح اللازمة من الأمانة قبل البدء في المشروع.

٥/٨ موافقات واشتراطات الجهات المعنية:

يلتزم المستثمر بأخذ الموافقات والتصاريح اللازمة إن وجدت من الجهات المعنية مع الالتزام بالاشتراطات الخاصة بكل جهة والمتعلقة بنشاط المشروع.

٦/٨ ملكية المنشآت والتجهيزات والمعدات:

يعتبر المشروع بتجهيزاته الثابتة وبكامل مبانيه ومنشآته والثابتة وغير الثابتة مملوكة لأمانة محافظة الطائف ملكية تامة وذلك بعد انتهاء مدة العقد، ولا يجوز للمستثمر أن ينزع منها أي شيء أو يهدمها، وعلى الأمانة الدخول للموقع بشكل دوري وخصوصاً قبل انتهاء مدة العقد بسنة لتصويره وجرد محتوياته الثابتة وعمل محضر بذلك يوقع عليه من قبل الطرفين ويحتفظ كل طرف بصورة من المحضر، وعلى المستثمر تسليم المشروع بحالة ممتازة وصالحة للاستخدام.

٧/٨ 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 ١٤٢٢/٨/٦هـ والتعميم الوزاري رقم ٤/٥٣٦٧/٤ وف في ١٤٢٣/١/٢٥هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المتضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.



- تطبق العقوبات الجزائية بالباب الثاني من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية وفي حال وجود تقاطع أو تشابه مع مخالفة منصوص عليها في لائحة الغرامات والجزاءات فيتم تطبيق الغرامة الأعلى والأشد من بينهما.

٨/٨ أنواع السكن

يتم الالتزام لنوعيه السكن سواء العمائر و المجمعات داخل النطاق العمراني و خارج النطاق العمراني او كبائن متنقله و فق الانظمه و الاشتراطات الفنيه تبعا لوزارة الشؤون البلدية و القرويه

٩/٨ غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر تقبل به الامانة جاز للأمانة فرض غرامة تأخير على المستثمر تعادل (٥٠٠ ريال) عن كل يوم تأخير وبحيث لا تتعدى اجمالي الغرامة بنسبة ١٠٪ من قيمة الايجار السنوي



٩. الاشتراطات الفنية



الاشتراطات الفنية :

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها السكن، وهي :
حسب اشتراطات الترخيص

٩/٣ اشتراطات الموقع :

العقار مؤجر بالكامل لمنشأة واحدة: يجب وجود لوحة يوضح فيها اسم المنشأة ورقم اتصال للمشرف على العقار والطاقة الاستيعابية للسكن
العقار مؤجر لعدد من المستأجرين: يجب وجود لوحة يوضح فيها اسم مالك العقار ورقم اتصال للمشرف على العقار والطاقة الاستيعابية للسكن
ارتفاع أرضية الموقع (٢٠ سم) أو أكثر تحمي من الغمر بالمياه
مصادر الكهرباء والمياه صالحة للاستخدام الادمي.
ان لا تكون في مناطق خطرة أو في مجاري السيول أو منطقة آثار أو ذات أهمية بيئية أو غير مناسبة مثل المحميات الطبيعية والمناطق الزراعية ونحو ذلك، وتبتعد عنها بمسافة لا تقل عن (١٠٠٠ م)

٩/٤ الاشتراطات المعمارية:

١. العقار مؤجر لعدد من المستأجرين: يجب وجود لوحة يوضح فيها اسم مالك العقار ورقم اتصال للمشرف على العقار والطاقة الاستيعابية للسكن
٢. يمنع تأجير سطح المبنى لغرض السكن
٣. أن يكون البناء من المواد المناسبة والمتعارف عليها للاستخدام السكني من حيث الجودة والمظهر مثل الطوب أو الخرسانة أو الألمنيوم أو الكباين المتقلبة، ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الاسبتوس.
٤. وجود شبكة لتصريف المياه الناتجة عن استعمالات المسكن ومياه الأمطار.
٥. الأرضيات من المواد المتعارف عليها مثل الرخام أو السيراميك أو البلاط أو الاسمنت .



٦. الأرضيات ذات سطح مستوي خال من التشققات والحفر الذي تظهر طبقة البناء أسفل الأرضية. ارتفاع سقف غرف النوم (٣ م) من دون الجبس أو الديكور ولا يقل عن (٢,٢ م) مع الجبس أو الديكور .
٧. خالية من تسربات السباكة أو الترشيح التي تنعكس على السقف أو الجدران.
٨. نوافذ ذات شبك سلكي سليم على الفتحات المطلّة على خارج الوحدة السكنية لمنع دخول الحشرات
٩. أبواب سليمة من المواد المتعارف عليها مثل (الخشب أو الحديد) تكون على مدخل الوحدة السكنية وجميع غرف النوم ودورات المياه.
١٠. مرافق السكن خالية من الشقوق التي تسمح بدخول الحشرات او تظهر الضوء من الجانب الاخر
١١. يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع
١٢. العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل
١٣. استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري
١٤. لا تقل مساحة المطبخ عن ١,٥ م * ١ م
١٥. توفير مساحة ٤ م^٢ للفرد الواحد في غرف النوم
١٦. ارتفاع ارضيه الموقع (٢٠ سم) أو أكثر تحمي من الغمر بالمياه
١٧. مصادر الكهرباء و المياه صالحة للاستخدام الادمي.
١٨. ان يكون البناء من المواد المناسبة و المتعارف عليها للاستخدام السكني من حيث الجودة و المظهر .

٩/٥ الاشتراطات الإنشائية :

١. يراعي في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
٢. تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمباني طبقاً للدليل الإنشائي لحساب الأحمال الزلزالي في التصميم الإنشائي وذلك وفق تعميم صاحي السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنشائية (ك ب س ٣٠٠) (SBC ٣٠٠).
٣. تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة.
٤. تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
٥. عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.

٦. لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة الا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات.
٧. في حالة إخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الانشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٩/٦ اشتراطات الاضاءة و التهويه :

١. مكيفات (تبريد وتدفئة) سليمة داخل غرف النوم والصالات والمطابخ وغرف الطعام.
٢. تتوفر لمبات اضاءة سليمة في جميع غرف الوحدة السكنية

٩/٧ اشتراطات المطبخ:

١. المطبخ نظيف وصالح للاستخدام مع توفر موقد طبخ سليم (كهربائي أو غازي)، ووجود أجهزة تبريد سليمة لحفظ الأطعمة
٢. لا تقل مساحة المطبخ عن ١ * ١,٥ م
٣. يزود المطبخ بأحواض (غير قابله للصدأ) لغسيل الأواني والأدوات.
٤. أرضية المطبخ مغطاة بالبلاط. جدران المطبخ مغطاة وقابلة للتنظيف
٥. صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
٦. نوافذ المطبخ وأماكن تقديم الطعام مغلقة بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات. الباب الخارجي للمطبخ (ان وجد) مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات وستارة هوائية للحماية من دخول الحشرات.
٧. مستودع مستقل له أرفف لتخزين المواد الغذائية أو دواليب داخل المطبخ مع مراعاة الاشتراطات الصحية اللازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين.
٨. توفير طفافية حريق اللون الأسود - ثاني أكسيد الكربون - لكل مطبخ داخل العقار.
٩. مراوح شفط مناسبة لكل مطبخ داخل العقار توفر العدد الكافي من مصائد الحشرات لكل مطبخ داخل العقار. استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض حسب القواعد الصحية وتحت إشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.

١٠. الحاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة
١١. اشتراطات العاملين بالمطبخ ان وجد:
١٢. العاملين بالمطبخ حاصلين على شهادات صحية سارية المفعول
١٣. العامل بالمطبخ مرتدياً زياً موحداً نظيفاً وقت العمل مع مراعاة السلامة الغذائية



١٤. اشتراطات صالات الطعام ان وجدت:

- سطح طاولات إعداد الطعام صلب قابل للغسيل والتنظيف.
- المسافة بين كل طاولة وأخرى متر واحد (١) على الأقل في حال كانت الطاولات مثبتة

- مكان مناسب لغسل الأيدي بصالة الطعام وبعدد كاف ومزود بالصابون والمطهرات.
- السقف والجزء العلوي من جدران صالة الطعام مطلية بطلاء أملس قابل للتنظيف.
- توفر العدد الكافي من مصائد الحشرات في كل صالات الطعام.
- استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض حسب القواعد الصحية وتحت إشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل

٩/٧ اشتراطات المرافق و الخدمات :

١. تتوفر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها وتكون صالحة للاستهلاك الأدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٧٠١/٢٠٠٠م) الخاصة بمياه الشرب . خزانات المياه غير قابلة للصدأ أو للتفاعل ومغلقة بإحكام، وأن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها أو إليها
٢. تنظيف وتعقيم خزانات المياه الأرضية والعلوية مرة على الأقل في السنة والاحتفاظ بما يثبت ذلك.
٣. إجراء تحاليل مخبرية للمياه مرة في السنة على الأقل
٤. للتأكد من سلامتها للاستخدام الادمي مع وجود سجل يوضح نتائج تحليل المياه من مختبرات معتمدة
٥. تنظيف وتعقيم غرف الصرف الصحي مرة على الأقل في السنة والاحتفاظ بما يثبت ذلك.
٦. وجود أغذية محكمة على فتحات الصرف الصحي.
٧. غرفة للعزل مجهزة للساكين الذين تظهر عليهم اعراض المرض.
٨. صندوق إسعافات أولية موزعة في أنحاء السكن.
٩. إلزام الجهة المشغلة بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن أو التعاقد مع شركة تشغيل وصيانة وإبراز ما يثبت ذلك
١٠. التعاقد مع شركة مكافحة الحشرات والآفات لتطهير العقار كل ٣ أشهر على الأقل وإظهار ما يثبت ذلك.
١١. التعاقد مع شركة نظافة لتنظيف ولتطهير وتعقيم الوحدات السكنية ومرافقها (مطابخ ودورات المياه) كل ٣ أشهر على الأقل وإظهار ما يثبت ذلك
١٢. وضع ملصقات توعوية عن طريقة غسل الأيدي والسلامة الغذائية.
١٣. أفياش الكهرباء سليمة ومغطاة بإحكام ولا توجد أسلاك بارزة أو مكشوفة.
١٤. تمديدات الكهربائية للعقار غير مكشوفة ولوحات توزيع الكهرباء سليمة ومغطاة بشكل محكم
١٥. جميع التمديدات الكهربائية بداخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه
١٦. سكن الرجال مفصول عن سكن النساء
١٧. توفير مساحة ٢م^٤ للفرد الواحد في غرف النوم.
١٨. توفر طفاية الحريق اللون الأزرق - البودرة الكيميائية الجافة - لكل وحدة سكنية على الأقل.
١٩. زاوية ميل السلالم ٤٥ درجة وارتفاع كل درجة ١٥ سم ومساحة كل درجة 200 سم* ١٠ سم وحواجز حماية بارتفاع ٧٥ سم
٢٠. غرفة مخصصة لغسل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه.



٢١. لوحة لكل وحدة سكنية تتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية

عدد الأفراد	المساحة المخصصة بالغرفة (متر مربع)
١	٤
٢	٨
٣	١٢
أكثر من ٣	اضافه عدد ٤ متر مربع لكل فرد اضافي

٩/٨ اشتراطات دورات المياه:

- ٨/١ يتوفر العدد المناسب من دورات المياه النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (١) مرحاض + ١ مغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٥ عمال او اقل منهم .
- ٨/٢ لا تقل مساحة حمام الاستحمام الواحد عن (١٢٠ سم في ٨٠ سم) ويزود بصنبور ودش للاستحمام والمياه الساخنة والباردة ومزلاج لغلق بابيه الداخلي.
- ٨/٣ غرفة المرحاض معزولة بشكل كامل عن أقسام المسكن الأخرى ولا تقل مساحتها عن (٥,١ متر مربع).
- ٨/٤ موقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام ووضع ملصقات توعوية عند دورات المياه والمطابخ عن طريقة غسل الأيدي بالطريقة الصحيحة
- ٨/٥ تغطي جدران دورات المياه إلى السقف بمادة مناسبة سهلة التنظيف مثال البلاط أو السيراميك أو دهان
- ٨/٦ مراوح شفط وإنارة بدورات المياه.
- ٨/٧ صندوق طرد (سيفون) للمراحيض.
- ٨/٨ يجب أن يلحق بالوحدة السكنية مكان مناسب مخصص لغسل الملابس.

عدد الافراد	عدد اماكن الاستحمام و المراحيض و احواض غسيل اليدين
٥ او اقل	١
من ٦ الى ١٠	٢
من ١١ الى ١٥	٣
أكثر من ١٥	اضافه مآكن للاستحمام و مرحاض و احواض غسيل اليدين لكل ٥ اشخاص اضافيين او اقل



٩/٩ غرف النوم:

يجب أن يتضمن كل مسكن دائم يخصص لإقامة السكن الجماعي للأفراد مساحات وفق الجدول التالي:

عدد الأفراد	المساحة المخصصة بالغرفة (متر مربع)
١	٤
٢	٨
٣	١٢
أكثر من ٣	إضافة عدد ٤ متر لكل فرد إضافي

كما يجب تخصيص خزانة لكل فرد لوضع ملابس وأدواته الخاصة وترك مسافة لا تقل عن ٨٠ سم بين السرير والآخر.



٩/١٠ مباني الإدارة والخدمات:

يلتزم المستثمر بإنشاء مبنى للإدارة على أن يشمل (قسم هندسي للصيانة، قسم إداري، قسم الأمن والمراقبة) كما يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات اللازمة مثل (مسجد وملحقاته في حال عدم توفره قرب موقع المشروع - مركز صحي - منطقة ترفيهية تحتوي على ملاعب أو صالات رياضية وترفيهية أو كليهما - مغسلة ملابس - مطبخ مركزي) ويحق له إضافة نشاط مركز لبيع المواد الغذائية (سوبر ماركت) - صرافة آلية - حلاق وغيرها بعد أخذ موافقة الأمانة على ألا يكون هناك أي تعارض مع أي الشروط الصحية لمساكن العمال أو اشتراطات أخرى.

٩/١١ الاشتراطات وقت الازمات:

تحدد بقرار من الوزير بالتنسيق مع وزارة الصحة ووزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية والمرلاكز الوطني للوقاية من الأمراض ومكافحتها "وقاية" للحالات التالية:
(انتشار الأوبئة والأمراض المعدية أو الكوارث الطبيعية أو أعمال الإرهاب أو الحروب) وذلك بما يتناسب مع الوضع الراهن للحالة.



الاشتراطات المتعلقة بحقوق الأفراد:

- ١- يستفيد الفرد من حق الانتفاع ما دام قائماً على رأس عمله حتى إنقضاء العلاقة التعاقدية مع صاحب العمل.
- ٢- لا يتحمل الفرد أية أعباء مالية لقاء الانتفاع من المساكن.

الاشتراطات الكهربائية:

١. أن يكون تصميم الأعمال الكهربائية على أساس أن جهد التغذية ١٢٧/٢٢٠ فولت أو ٣٨٠/٢٢٠ فولت (حسب جهد شركة الكهرباء المحلية) ثلاثي الأطوار، أربعة أسلاك، ٦٠ ذبذبة/ثانية.
٢. جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
٣. فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والحماية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمطلوبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. غرفة لمحاولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبنى عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٨. تأمين مصادر احتياطية للطاقة الكهربائية تتناسب قدرتها مع الحد الأدنى اللازم في حالات الطوارئ ويمكن أن يكون المصدر الاحتياطي واحداً أو أكثر من مصادر الطاقة الآتية:
 - أ. مولد احتياطي يغذي حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.
٩. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنباً للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي...إلخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١٠. تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١١. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٢. إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).

الرقابة والمتابعة:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد، يعاقب صاحب العمل سواء كان شخصا ذا صفة طبيعية أم معنوية بغرامة لا تقل عن (١٠,٠٠٠) عشرة آلاف ريال، ولا تزيد على (٣٠,٠٠٠) ثلاثين ألف ريال عند مخالفة أي شرط من الشروط الصحية اللازم توافرها من السكن الجماعي للأفراد مع تصحيح المخالفة وتعدد الغرامة بتعدد المخالفة ويجوز مضاعفة الحد الأعلى للغرامة في حالة تكرار ارتكابها إلى (٤٠,٠٠٠) أربعين ألف ريال في المرة الثانية و(٥٠,٠٠٠) خمسين ألف ريال بعد موافقة وزير الشؤون البلدية والقروية وذلك بناء على تقرير مسبب يرفع من اللجنة الميدانية يوضح جسامة المخالفة ومبررات رفع قيمة المخالفة.

جدول المخالفات:

م	البند
	الموقع
١	تسبب في إيذاء المجاورين متضمن تسبب في روائح نفايات كريهة أو رمي المخالفات في أماكن غير مخصصة.
٢	عدم وجود لوحة يوضح فيها معلومات عن الشركة أو المؤسسة التابع لها العاملون مثل الاسم والعنوان
٣	عدم الالتزام بشرط أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغمر بالمياه
٤	عدم توافر مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستخدام الآدمي
٥	السكن قريب من أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة والصلبة أو كل ما يسبب إزعاج أو ضجيجاً أو ضرراً بالصحة كما يراعى عد إنشاء المسكن في مسار الرياح السائدة المارة بأماكن العمل سالفة الذكر

م	البند
	المبنى
١	البناء ليس من المواد المتعارف عليها لهذا الإستخدام من الطوب والخرسانة المسلحة الألومنيوم ومثيلاتها من حيث الجودة والمظهر، يمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الاسبستوس، ويمكن استخدام الأسقف المعدنية المستعارة على أن تكون ملساء سهلة التنظيف أو مدهونة بطلاء زيتي قابل للتنظيف
٢	وجود حواجز حول المبنى تقلل من الإضاءة والتهوية
٣	وجود أي شقوق بالسكن في جميع مرافقه لتجنب دخول الحشرات
٤	الأرضيات ليست من مواد منفذة للماء ملساء غير ماصة سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحمال المستخدمة في النظافة العامة وتكون ذات سطح مستوي خال من التشققات والحفر
٥	لا يحقق شرط ارتفاع سقف الغرفة عن ٣م لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة
٦	لا يحقق شرط وجود السقف جيداً وغير منفذ لمياه الأمطار وله نظام تصريف للأمطار بعيداً عن المبنى ودرجة عزلة للحرارة المناسبة
٧	لا يحقق شرط الأبواب والنوافذ يجب أن تكون طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سلك شبكي على النوافذ وتكون محكمة الغلق ويسهل تنظيفها

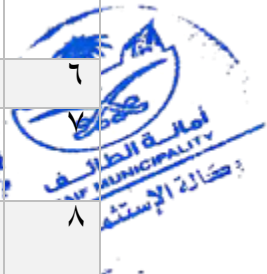
م	البند
	دورات المياه
١	لا يحقق شرط توفر العدد المناسب من دورات المياه عدد (١) مرحاض + ١ مغسلة يد + مكان استحمام لكل (١-٥) عامل.
٢	لا يحقق شرط موقع دورات المياه منفصلاً عن أماكن الطعام
٣	لا يحقق شرط تغطية جدران دورات المياه إلى السقف بالبلاط أو السيراميك أو مادة أو دهان مناسب سهل التنظيف



٤	لا يحقق شرط وجود مراوح شفط وإنارة بدورات المياه
٥	لا يحقق شرط وجود صندوق طرد (سيفون) للمراحيض
٦	لا يحقق شرط تزويد دورات المياه بمواد النظافة والمطهرات

م	البند
	الإضاءة والتهوية
١	لا يحقق شرط تصميم الإضاءة والتركييب الخاصة بها بطريقة تسهل تنظيفها وتمنع تراكم الأوساخ عليها
٢	لا يحقق شرط توفير كل من الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن
٣	لا يحقق شرط أن تكون مصابيح الإضاءة ضد الكسر أو محمية بأغطية ضد الكسر في المناطق التي يكون فيها المصابيح والتركيبات الضوئية مكشوفة مباشرة على مكان تجهيز الطعام أو تقديمه
٤	لا يحقق شرط أن المبنى بجميع مرافقة جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية وتزيد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس جودة الهواء

م	البند
	اشتراطات العاملين بالمطبخ (للمجمعات السكنية المتفر فيها مطبخ مركزي)
١	العاملين بالمطبخ غير حاصلين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية
٢	العاملين بالمطبخ لا يتوفر عليهم العناية التامة بنظافة أبدانهم وتقليم أظافرهم باستمرار
٣	استخدام المطبخ ومرافقة للنوم
٤	عدم ارتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل
٥	عدم الالتزام بإبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت الجهات المختصة في اشتعاله خطراً على الصحة العامة
٦	عدم منع التدخين بالمطبخ
٧	عدم إبعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أعراض مرضية أو على يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية، أو يتضح مخالطته لمرضى مصاب بمرض معدٍ
٨	عدم إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أعراض مرضية على أحد العاملين بالمطبخ



م	البند
	التجهيزات (للمجمعات السكنية المتوفر فيها مطبخ مركزي)
١	عدم تجهيز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صلد (استانليسيل) قابل للغسيل والتنظيف وأن تركيب به مروحة شفط مناسبة
٢	عدم توفر العدد الكافي من الطاولات والكراسي في صالة تقديم الطعام
٣	عدم توفر الطاولات والكراسي القابلة للغسيل والتعقيم
٤	عدم الالتزام بأن تكون المسافة بين كل طاولة وأخرى (١) متر على الأقل
٥	عدم توفر صالة تقديم الطعام بعدد كافي من برادات المياه وأن تكون الكاسات المستخدمة في الشرب من النوع الذي يستعمل لمرة واحدة
٦	عدم توفر العدد الكافي في مصائد الحشرات في كل من المطبخ وصالة الطعام
٧	عدم غسل أواني الطبخ قبل وبعد الاستعمال
٨	عدم حفظ الطعام المعد لتقديمه لأفراد السكن الجماعي على درجة حرارة مناسبة تمنع تعفن الأطعمة وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات
٩	عدم وجود حاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة والتخلص منها أولاً بأول
١٠	عدم الاهتمام بنظافة الارضيات والحاويات والطاولات في المطبخ وصالة الطعام
١١	عدم استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض حسب القواعد الصحية وتحت إشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات وإعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل

م	البند
	المرافق والخدمات (مياه الشرب)
١	عدم توفر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها وأن تكون صالحة للإستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم ٢٠٠٠/٧٠١ الخاصة بمياه الشرب
٢	عدم توفر خزانات المياه الغير قابلة للصدأ والتفاعل أو توفر شرط أن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليها
٣	عدم التنظيف دورياً للخزانات أو إجراء التحاليل المخبرية للمياه بشكل دوري للتأكد من سلامتها للإستخدام الآدمي، أو عدم وجود سجل يوضح نتائج تحليل المياه من مختبرات معتمدة

م	البند
	المرافق والخدمات (الصرف الصحي)
١	عدم وجود صرف صحي في السكن
٢	عدم وجود أغذية محكمة على فتحات الصرف الصحي



١	توافر اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني	المرافق والخدمات (أجهزة السلامة)	البند
---	--	-------------------------------------	-------



م	البند
	المرافق والخدمات (الكهرباء)
١	التوصيلات الكهربائية ليست منفذة طبقا للمواصفات والأصول الفنية في هذا المجال

م	البند
	المرافق والخدمات (نوعية السكن والمساحات)
١	السكن الجماعي لأفراد الرجال غير مفصول عن سكن النساء
٢	لا يوجد التزام بتخصيص مساحة ٤م ^٢ للفرد الواحد من السكن
٣	السكن ليس مزود بالأثاث المناسب
٤	تأجير سطح المبنى لغرض السكن

م	البند
	التسجيل في منصة "إيجار"
١	عدم تسجيل عامل في منصة "إيجار"



١٠. المرفقات " الملاحق "



نموذج عطاء يقدم في مزايمة (نموذج ٧/٦)

الموكر

سعادة أمين أمانة محافظة الطائف:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع سكن العمالة بجوار نادي الفروسية بطريق الرياض .

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 لساعدتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها

() () ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمن بنكي يعادل أجرة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي 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:									

التوقيع

الختم الرسمي

الاسم



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 لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤٢/٦/٢٩ هـ.
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع



[illegible]