



المملكة العربية السعودية
وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
أمانة المنطقة الشرقية
بلدية محافظة القطيف
وكالة الاستثمار وتنمية الإيرادات



كراسة الشروط ومواصفات

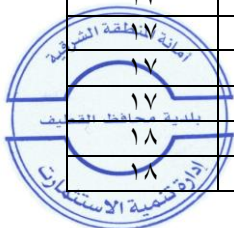
إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩)
في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف

١٤٤٥ هـ





م	المحتويات	الصفحة
أ	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة	٤
ب	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات	٥
ج	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	٦
١	مقدمة	٧
٢	وصف العقار	٨
٣	اشتراطات دخول المنافسة والتقديم	٩
٣/١	من يحق له دخول المنافسة	٩
٣/٢	لغة العطاء	٩
٣/٣	مكان تقديم العطاءات	٩
٣/٤	موعد تقديم العطاءات	٩
٣/٥	تقديم العطاء	٩
٣/٦	كتابة الأسعار	١٠
٣/٧	مدة سريان العطاء	١٠
٣/٨	الضمان	١٠
٣/٩	موعد الإفراج عن الضمان	١٠
٣/١٠	سرية المعلومات	١٠
٣/١١	مستندات العطاء	١٠
٤	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	١٢
٤/١	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١٢
٤/٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	١٢
٤/٣	معاينة العقار	١٢
٥	ما يحق للبلدية وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	١٣
٥/١	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١٣
٥/٢	تأجيل موعد فتح المظاريف	١٣
٥/٣	تعديل العطاء	١٣
٥/٤	حضور جلسة فتح المظاريف	١٣
٦	الترسية والتعاقد وتسليم العقار	١٤
٦/١	الترسية والتعاقد	١٤
٦/٢	تسليم الموقع	١٤
٧	الاشتراطات العامة	١٥
٧/١	توصيل الخدمات للموقع	١٥
٧/٢	البرنامج الزمني للتنفيذ	١٥
٧/٣	الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة	١٥
٧/٤	تنفيذ الأعمال	١٥
٧/٥	مسئولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	١٥
٧/٦	حق البلدية في الإشراف	١٦
٧/٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري	١٦
٧/٨	استخدام العقار للغرض المخصص له	١٦
٧/٩	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	١٧
٧/١٠	موعد سداد الأجرة السنوية	١٧
٧/١١	ضريبة القيمة المضافة	١٧
٧/١٢	متطلبات السلامة والأمن	١٧
٧/١٣	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٧
٧/١٤	تسليم الموقع للبلدية بعد انتهاء مدة العقد	١٨
٧/١٥	أحكام عامة	١٨





١٩	الاشتراطات الخاصة	٨
١٩	مدة العقد	٨/١
١٩	فترة التجهيز والإنشاء	٨/٢
١٩	النشاط الاستثماري المسموح به	٨/٣
١٩	مساحة السكن	٨/٤
٢٠	مواقف السيارات	٨/٥
٢٠	اشتراطات التشغيل والصيانة	٨/٦
٢٠	الاشتراطات الأمنية	٨/٧
٢٠	تأمين غرفة إسعافات أولية	٨/٨
٢٠	اللوحات الإعلانية	٨/٩
٢٠	الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية	٨/١٠
٢٢	الاشتراطات الفنية	٩
٢٢	كود البناء السعودي	٩/١
٢٢	الاشتراطات التنظيمية	٩/٢
٢٢	الاشتراطات المعمارية	٩/٣
٢٣	الاشتراطات الإنشائية	٩/٤
٢٤	الاشتراطات الكهربائية	٩/٥
٢٥	الاشتراطات الميكانيكية	٩/٦
٢٥	اشتراطات الأعمال الصحية	٩/٧
٢٦	الاشتراطات الخاصة بسكن العمال	٩/٨
٢٦	نوعية السكن والمساحات	٩/٩
٢٧	اشتراطات المساكن المستأجرة	٩/١٠
٢٨	مسئولية صاحب العمل	٩/١١
٢٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق	٩/١٢
٣٠	الغرامات والجزاءات	١٠
٣١	نموذج العطاء	١١
٣٢	الرسم الكروكي للموقع	١٢
٣٤	نموذج تسليم العقار	١٣
٣٥	إقرار المستثمر	١٤



إشياء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف



أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين على المستثمر مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً، 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	المستند	مرفق ؟	مختوم ؟
١	نموذج العطاء		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير مقدم العطاء)		
٣	إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع		
٤	صورة السجل التجاري سارية المفعول		
٥	صورة رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي		
٦	خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك السعودي المركزي بقيمة ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي سارياً وغير قابل للإلغاء وقابل للتديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى حال رسو المناقصة على المتقدم		
٧	صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول		
٨	صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول		
٩	صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية		
١٠	صورة من شهادة الالتزام بالسعودة		
١١	نسخة من الإعلان		
١٢	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		

ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يقدم أصل خطاب الضمان في الموعد المحدد لفتح المظاريف، أو تكون قيمة الضمان أقل من ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من ٩٠ يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.



إشياء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف



ب) تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو منطقة سكن عمال المراد إقامتها وتشغيلها وإدارتها من المستثمر بالموقع المحدد
العقار	هو أرض تحدد البلدية موقعها، والتي يقام عليها المشروع
الوزارة	وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان
البلدية	بلدية محافظة القطيف
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل مثل هذه الأنشطة
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات ويمكن تضامن بعض الشركات ذات الخبرة
سكن عمال	مشروع يتم إنشاؤه حسب الاشتراطات الخاص بسكن العمال
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين المستثمرين تأخذ شكل منافسة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها البلدية 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 (فرض).



[Handwritten signature]



ج) الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

التاريخ	كيفية تحديد التاريخ	البيان
	التاريخ الذي تم فيه النشر	تاريخ الإعلان
	كما هو محدد في الإعلان	آخر ميعاد لتقديم العطاءات
	كما هو محدد في الإعلان	موعد فتح المظاريف
	تحده البلدية	إعلان نتيجة المنافسة
	بعد البت في الترسية وفحص العروض وتحليلها والمفاوضة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار البلدية/ البلدية للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المنافسة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من البلدية والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار ويسجل في النظام من ذلك التاريخ. بحيث لا تزيد المدة بين تسليم الموقع وتوقيع العقد عن شهر فقط	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى





(١) مقدمة

ترغب بلدية محافظة القطيف في طرح منافسة عامة عن طريق المنافسة بين المستثمرين إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف ، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وعلي المستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على جميع الاشتراطات والمواصفات، والجوانب القانونية لها، والتزامات المستثمر بما يمكنه من تقديم عطاء يمكنه بالفوز بهذه المنافسة والاستفادة منها بشكل كبير ويحقق أهداف البلدية من طرح مثل تلك المشاريع.

وتعد البلدية بالرد على أية استفسارات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة قبل وبعد الترسية، ويمكن للمتقدمين الاستفسار من خلال الآتي:

- بلدية محافظة القطيف – شارع الجزيرة - ص-ب ٦٧٠ القطيف (٣١٩١١)
- تليفون: (٨٦٦٩٣٢٥ - ٨٦٦٩٣٢٢).
- فاكس: (٨٥٥٣٣٩٨).
- البريد الإلكتروني: invest@eqatif.gov.sa
- أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية فرص
- يحق للبلدية إضافة ملاحق إلحاقه لكراسة الشروط والمواصفات ولها الحق في التعديل والإضافة والحذف ويتم إبلاغ من قام بشراء الكراسة بتلك المتغيرات إلكترونياً ويتم تزويده بنسخة من كراسة الشروط والمواصفات بعد التعديل من خلال موقع فرص ويعتبر ذلك التعديل أو الإضافة جزء لا يتجزأ من كراسة الشروط والمواصفات ويقر المستثمر بمضمونه والتزامه بما جاء فيه.





٢) وصف العقار

نوع النشاط		سكن عمال	
موقع العقار	المدينة: صفوى		البلدية: صفوى
	الحي: أبو معن		الشارع: بدون
	رقم المخطط: ش ق ١٤٦٢		رقم القطعة خ ٩
نوع الموقع		أرض فضاء	
حدود الموقع	شمالاً: مواقف سيارات		بطول: ٩٧,٣٢ متر تقريبا
	جنوباً: شارع ١٦		بطول: ٩٦,٢٩ متر تقريبا
	شرقاً: شارع ١٧		بطول: ٦٥,٠٧ متر تقريبا
	غرباً: شارع عرض ١٥		بطول: ٦٥,٠٩ متر تقريبا
	(٢٦٣٠٥,٠٠) (سنة ٢٠١٨ وثلاثمائة وخمسة متر مربع)		
مساحة الموقع			
الإحداثيات	x		y
	٤٩,٨٤٧١٨		٢٦,٦٦٢٢٨٤
			

ملاحظات:

- المساحة المذكورة أعلاه قد تخضع للعجز أو الزيادة ويلزم المستثمر عمل رفع مساحي للموقع على الطبيعة من مكتب هندسي معتمد قبل استلام الموقع.
- علي المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدي إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطاءه للمنافسة .
- يجب على المستثمر الاطلاع على الموقع بما عليه من اشغالات وعليه تسوية الموقع على حسابه في حالة وجود اشغالات عليه.
- علي مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حالته وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشترطات كود البناء السعودي.





٣) اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

٣/١ من يحق له دخول المنافسة:

- يحق الشركات والمؤسسات ذات الخبرة والقدرة في مجال إنشاء وتطوير وتشغيل وصيانة العقارات البلدية والمشاريع المشابهة التقدم لهذه المنافسة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للبلدية استبعاد المتقدمين الذين عليهم مستحقات متأخرة للبلدية، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن مواعيدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان والموافقة على استبعادهم
- يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٣/٢ لغة العطاء:

- اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات، بما في ذلك العطاء، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة والمصطلحات التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.
- في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣/٣ مكان تقديم العطاءات:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة العامة إلكترونياً، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من البلدية والمختومة بختمها باسم أمين/ بلدية محافظة القطيف وبحيث يتم تسليمها باليد للجنة فتح المظاريف في البلدية، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال الوطني على الرقم ١٩٩٠٩٩ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa ، وتقديم ما يثبت ذلك من تعثره في إدخال البيانات بالموقع .

٣/٤ موعد تقديم العطاءات:

- الموعد المحدد لتقديم العطاء من الساعة حتى الساعة صباحاً يوم الموافق هـ وفتح المظاريف هو الساعة ظهراً يوم هـ الموافق ميلادية ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد

٣/٥ تقديم العطاء:

- تقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- يقدم 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 أرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه
- علي مقدم العطاء استيفاء نموذج العطاء المرفق، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضي به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من صاحب الشركة أو المؤسسة، أو الشخص المفوض من قبله. وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلا التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٩٩ (أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً).

٣/٦ كتابة الأسعار:

- يجب على مقدم العطاء عند إعداد عطائه أن يراعي التالي:
- 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 المنافسة أو مواصفاتها.
- تدون الأسعار في العطاء رقماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- لا يجوز للمستثمر الكشط، أو الشطب أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في نموذج العطاء يجب أن تعاد كتابته بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه من قبل مقدم العطاء أو المفوض بالتوقيع.

٣/٧ مدة سريان العطاء:

- يكون العطاء ساري لمدة (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللبلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الحاجة لذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير قابل الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء أو حتى سريان تمديده.

٣/٨ الضمان:

- يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان لا يقل قيمته عن ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وسارياً وغير قابل للإلغاء إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي.
- يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة العطاء السنوي، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.





٣/٩ موعد الإفراج عن الضمان:

- يرد الضمان البنكي لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض الفائز بالترسية، كما يرد لصاحب العطاء المقبول بعد تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد واستلام الموقع من البلدية.

٣/١٠ سرية المعلومات:

- جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوي في يوم وموعد فتح المطارييف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى البلدية

٣/١١ مستندات العطاء:

- يجب على مقدم العطاء إرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:
- نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك،
- صورة سارية المفعول من السجل التجاري.
- توكيل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية، أو وكالة شرعية للمفوض. 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.
- صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
- صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.
- صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
- صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية.
- صورة من شهادة الالتزام بالسعودة.
- خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣).
- كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم البلدية الرسمي، موقعا عليها من المستثمر، تأكيداً لالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط ومواصفات بموجبه.





٤) واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

- علي المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات.

٤/٢ الاستفسار حول بيانات المنافسة:

- في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على المستثمر الاستفسار من البلدية خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطائه، ولا تقبل الاستفسارات التي تقدم للبلدية قبل عشرة أيام من فتح المظاريف. وستقوم البلدية بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في التوقيت نفسه، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣ معاينة العقار:

- علي المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به والتعرف على اشتراطات ونظام البناء بالمنطقة قبل التقدم بعطائه. ويعتبر المستثمر قد استوفي هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به، ويجب على المتقدم الذي يتم الترسية عليه أن يقوم بإزالة المخالفات (إن وجدت) الموجودة بالموقع.
- يكون للبلدية الحق المطلق في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة النشاط الذي يمارسه المستثمر للتأكد من تنفيذه لبنود العقد والتزامه بالأنظمة والتعليمات. كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من البلدية بالدخول والتفتيش على المنشآت.





٥) ما يحق للبلدية والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

- يجوز للبلدية إلغاء المنافسة 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 يرسل إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء الكراسة، وذلك قبل موعد فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:

- يحق للبلدية تأجيل تاريخ وموعد فتح المظاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن البلدية ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل ولها الحق في تأجيل فتح المظاريف في الحالات الطارئة والمفاجأة كالسيول والكوارث الطبيعية والزلازل وغيرها.

٥/٣ تعديل العطاء:

- لا يجوز لمقدم العطاء إجراء أي تعديل على عطاءه أو أن يقوم بسحب العطاء بعد تقديمه ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطاءه بعد تقديمه ويعتبر العطاء ملكاً للبلدية.

٥/٤ حضور جلسة فتح المظاريف:

- يحق للمستثمر أو مندوبة 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 جلسة فتح المظاريف وليس له الحق في الاعتراض على النتائج والتوصيات التي يتم اتخاذها من قبل اللجان المختصة بذلك ويطبق عليه اللائحة طبقاً للنظام.





٦ الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦/١ الترسية والتعاقد:

- بعد أن تستكمل لجنة فتح المضاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.
- يتم إخطار من رست عليه المنافسة لمراجعة 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 البلدية بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.
- يجوز في حالة استبعاد أعلى العروض لأي سبب بموجب أحكام اللائحة التفاوض مع صاحب العرض الذي يليه حسب ما تنص عليه المادة السابعة عشر من لائحة التصرف بالعقارات البلدية على أن تتم الترسية بعد موافقة الوزير
- يجوز إلغاء ترسية المنافسة إذا تأخر المستثمر عن مراجعة البلدية لإلغاء إجراءات التعاقد مدة شهر من تاريخ إشعاره بالترسية وللبلدية في هذه الحالة مصادرة الضمان المقدم من المستثمر، ويجوز بموافقة الوزير ما يأتي:
- ترسية المنافسة على العرض الذي يليه بنفس قيمة العرض الأول.
- إلغاء المنافسة وإعادة طرحها من جديد.
- يجوز للجنة الاستثمار التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
- إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
- إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.

٦/٢ تسليم الموقع:

- تحتسب مدة العقد اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار.
- في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد، يتم إرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه وفقاً للنموذج المعتمد والإجراءات المحددة في التعليمات التنفيذية ولا يحق للمستثمر الاعتراض على ذلك ما لم يوجد عوائق لدي البلدية تمنع تسليم العقار .



إشياء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف



٧) الاشتراطات العامة

٧/١ توصيل الخدمات للموقع:

- يتولى المستثمر توصيل الخدمات للموقع (كهرباء - مياه - صرف صحي - هاتف - ... وغيرها) على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالبلدية ومع الجهات ذات العلاقة. ولا يترتب على البلدية أية التزامات اتجاه المستثمر في حالة تأخر إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أي عقبات يوجهها حيال ذلك.

٧/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

- يلتزم المستثمر أن يقدم للبلدية برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل والصيانة بالموقع محل المنافسة وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من البلدية.

٧/٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:

- يلتزم المستثمر بالحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- الحصول على موافقة البلدية على الجهة الاستشارية المكلفة من قبل المستثمر بالإشراف على المشروع للتأكد من تنفيذ المشروع وفق المواصفات والمخططات والشروط المتفق عليها، وللبلدية الحق في متابعة سير العمل أثناء تنفيذ المشروع وذلك بعد الحصول على تراخيص المنشآت.

٧/٤ تنفيذ الأعمال:

- يجب على المستثمر أن يسند مهمة تصميم المشروع إلى أحد المكاتب الاستشارية المعتمدة من الهيئة السعودية للمهندسين حسب التصميم المعماري المرفق علماً أن التصميم المرفق هو الحد الأدنى اللازم لتنفيذه وعلى المستثمر إعداد المخططات التنفيذية والتفصيلية من قبل المكتب الاستشاري المعتمد. وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها، وعليه في حالة الرغبة في التعديل أن يتقدم بطلب موافقة خطية من البلدية.
- يجب على المستثمر إنهاء كافة الرسومات والمخططات واستكمال المخططات التنفيذية الكامل وأعمال تنسيق الموقع وجميع التخصصات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول.. الخ وإعداد المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع وكافة مستندات عطاءات المقاولين ونماذج العقود واعتمادها من البلدية قبل طرحها على المقاولين والبدء في تنفيذ المشروع خلال فترة التجهيز.
- 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.
- على المستثمر إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المباني والإنشاءات بعد استخدامها سواء الهيكلية منها أو غيرها وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩ هـ وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للبلدية.

٧/٥ 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 البلدية بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطائه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتنسيق بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تتسبب في أية زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتم أخذ موافقة البلدية عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتم أخذ موافقة البلدية/البلدية على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٧/٦ حق البلدية في الإشراف:

- للبلدية الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحلها للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة والتراخيص من الجهات ذات العلاقة.
- يلتزم المستثمر بتقديم نسخة من المخططات الابتدائية للاعتماد من البلدية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصميم إلا بعد موافقة البلدية، وفي حالة الموافقة يتعين على المستثمر أن يقدم للبلدية مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات البلدية فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار البلدية ليقوم مهندس من قبلها بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ يتم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.
- يلتزم المستثمر بتسليم نسخة من المخططات ومخطط لما تم تنفيذه حسب الطبيعة (AS built) والشروط والمواصفات البلدية والإدارة العامة للحدائق.



إشياء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف



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 البلدية بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع وكامل مرفقاته ومطابقتها للمواصفات والرخص والاعتمادات الخاصة بالمشروع..

٧/٨ استخدام العقار للغرض المخصص له:

- لا يجوز استخدام العقار البلدي المستثمر لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة، وفي حال رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغيير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار، وفي حالة قبول المستثمر بقيمة الاستثمار الجديدة، يتم اخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط.

٧/٩ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

- لا يحق للمستثمر التنازل عن العقد للغير أو التأجير من الباطن إلا بعد الحصول على موافقة خطية من البلدية، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تنطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، على أن يظل المستثمر هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد ويحمل أي مخالفة يقوم بها المستأجر من الباطن ويجب أن يكون المستأجر من الباطن ليس عليه ملاحظات أو مخالفات للأنظمة ويتم تنفيذ بنود العقد وعدم مخالفة النشاط.

٧/١٠ موعد سداد الأجرة السنوية:

- تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية وفي حالة عدم السداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية بحق المستثمر حسب النظام بالمادة السادسة والأربعون الفصل الرابع بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨هـ، واللانحة التنفيذية المعدلة رقم ٩٠١ وتاريخ ١٤٣٩/٢/٢٤هـ.

٧/١١ ضريبة القيمة المضافة:

- يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للبلدية محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وتقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، ويتم سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد.

٧/١٢ متطلبات السلامة والأمن:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو العمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- عدم شغل الطرق، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- يكون المستثمر مسؤولاً ومسئولة 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، ويحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على البلدية أدنى مسؤولية عن ذلك.
- الالتزام بما ورد بنظام حماية المرافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢/م) وتاريخ ١٤٠٥/١٢/٢٠هـ وتعديلاته، وقرار معالي وزير النقل رقم (١١/٠١) وتاريخ ١٤٤٠/٠١/٢٠هـ.

٧/١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

- يحق للبلدية إلغاء أو فسخ العقد لدواعي التخطيط أو للمصلحة العامة وفي هذه الحالة يعرض المستثمر حسب الأنظمة المالية المتبعة إذا كان يستحق التعويض وفي حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع فإن على البلدية إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المباني، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية ويجب التقيد بما جاء بتعميم سمو الوزير رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٠٦/٠١هـ والخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العمل وعلي المستثمر أن يقبل ذلك وبمجرد دخوله المنافسة أنه اطلع على التعميم وتعديلاته وما يترتب عليه من إجراءات وقبل بذلك.

٧/١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للبلدية مع انتهاء مدة العقد:

- قبل انتهاء مدة العقد بستة أشهر تقوم البلدية بإشعار المستثمر بتاريخ انتهاء العقد وتحديد موعد حضوره لتسليم الموقع وما عليه من إنشاءات مع انتهاء العقد، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيباً عند انتهاء العقد، وإشعار المستثمر بذلك.
- تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى البلدية، وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة صالحة للاستخدام.
- في حالة تأخر المستثمر عن تسليم العقار للبلدية بحق البلدية المطالبة بسداد قيمة الإيجار بعد انتهاء مدة العقد ويتم تقدير قيمة الإيجار الشرائع المستحقة من قبل البلدية وفقاً للأسعار السائدة بالسوق والزامه بها.





٧/١٥ أحكام عامة:

- جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للبلدية بمجرد تقديمها من قبل المستثمر وليس له حق المطالبة بها نهائياً.
- التاريخ الهجري هو المعمول به في هذا العقد.
- ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى البلدية بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم أثناء أو بعد تقديم عطاءه.
- تخضع هذه المنافسة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ وكافة التعاميم الصادرة بهذا الخصوص والمتعلقة بنفس النشاط.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٩٢ وتاريخ ١٤٤٢ / ٠٢ / ٠٥ هـ، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، والقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٢٠٤٤٩٧ (في ١٢ / ٠٣ / ١٤٤٣ هـ المبلغ به جدول المخالفات والجزاءات البلدية).
- الاشتراطات البلدية للمطاعم والكافيتريات وما في حكمها الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠١٢٨٨٠٤ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمبلغة بتعميم وكيل الوزارة للشؤون الفنية المكلف رقم ٤١٠٠١٣٠٦٨٢ وتاريخ ١١ / ٠٤ / ١٤٤١ هـ والمحدثة بالقرار الوزاري رقم ٤٢٠٠٧٨٣١٨٤ / ١ وتاريخ ١٠ / ١١ / ١٤٤٢ هـ.
- الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣ بتاريخ ١٤٣٥/٠٧/٣٠ هـ.
- يشترط على المستثمر بعد الترسية تزويد البلدية (وكالة الاستثمارات) كافة الرسومات والمخططات المعمارية والإنشائية والكهربائية والميكانيكية والمرافق وتصريف السيول للاعتماد قبل البدء بالتنفيذ وذلك خلال ٦٠ يوم من الترسية.



إشياء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف

٨) الاشتراطات الخاصة

٨/١ مدة العقد:

- مدة العقد ٢٠ سنة (عشرون سنة) تبدأ من تاريخ تسلم المستثمر للموقع بموجب محضر تسلم موقع من الطرفين شريطة ألا يزيد ذلك عن شهر واحد من تاريخ توقيع العقد، وفي حالة تأخر المستثمر عن توقيع محضر تسلم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار، ويعتبر بالتالي محضر التسليم أو نسخة الإشعار جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد ومن ضمن ملاحقه ويتم حساب الأجرة وبداية سريان العقد من هذا التاريخ وليس للمستثمر حق الاعتراض على ذلك..

٨/٢ فترة التجهيز والإنشاء:

- يمنح المستثمر فترة زمنية غير مدفوعة بنسبة (٧ %) من فترة العقد - وهي تعادل (١٢ شهر و ١٨ يوم / اثنا عشر شهراً وثمانية عشر يوم) - للتجهيز والإنشاء،
- إذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع خلال فترة التجهيز أو الإنشاء فعليه في هذه الحالة سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.
- يمكن للبلدية زيادة فترة الإنشاء بحد أقصى (١٠ %) إذا كانت هناك مبررات تستوجب الزيادة، وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبداية في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها لتجهيز والإنشاء يتم فسخ العقد.

٨/٣ النشاط الاستثماري المسموح به:

- يشمل المشروع على عدد من الغرف بمساحات مناسبة بغرض استخدامها سكن للعمال مع توفير كافة الخدمات المساندة من مواقف سيارات ومصلى ومكتب إدارة وأمن الخ.
- لا يسمح باستخدام دور القبو لأغراض الأنشطة التجارية أو الترفيهية أو التخزين (مستودعات) وإنما يستخدم مواقف سيارات فقط وحسب نظام البناء بالمنطقة.

٨/٤ مساحة السكن:

- يجب على المستثمر أن يوفر مساحات مناسبة لسكن العمال، على أن يراعى فيها الاشتراطات الصحية والفنية التي تتطلبها كل وحدة سكنية.

٨/٥ مواقف السيارات:

- يلتزم المستثمر بما يلي:
- توفير موقف سيارة لكل وحدة سكنية واحدة.
- لا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات مرتادي السكن أو القاطنين فيه.
- تخصيص مواقف لسيارات الأشخاص ذوي الإعاقة بواقع ٥٪ من المواقف العامة، وبتدنى موقفين، على أن تكون قريبة من مداخل المشروع ، مع تمييز مواقف الأشخاص ذوي الإعاقة بالشعار الخاص بهم، وألا تقل المساحة المخصصة لسيارة المعاق عن ٢٥ متراً مربعاً طبقاً للأبعاد الموضحة بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعاقين الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- سهولة حركة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.
- في حالة عمل مواقف سيارات بالقبو لا يقل ارتفاع سقف المدخل وسقف القبو عن ٢,٥ متر.
- عند تصميم وتنفيذ مواقف السيارات تكون وفقاً للاشتراطات الفنية لمواقف السيارات الصادرة عن وكالة الوزارة للشؤون الفنية.
- تجهيز المواقف الداخلية والخارجية ببوابات تحكم مع كاميرات (CCTV) مع عداد إرشادي يحدد عدد الموقف الشاغرة والمستخدم.

٨/٦ اشتراطات التشغيل والصيانة:

- يقوم المستثمر بالتنسيق مع الأمانة / البلدية للحصول على التراخيص المهنية لتشغيل عناصر المشروع بعد استيفاء متطلبات ذلك، على أن يكون العقد الإيجار ساري مدته ولا يوجد أية التزامات مالية مستحقة أو مخالفات.
- يحق للمستثمر بعد حصوله على موافقة البلدية لتأجير المنشآت القائمة أو التي يقيمها لتشغيل البرنامج الوظيفي للمشروع من قبل الغير حسب الأنشطة المعتمدة ضمن بنود العقد والمخططات الصادرة بهذا الخصوص، على أن يكون المستثمر والمشتغل متضامنين في تنفيذ بنود العقد الإيجار المبرم مع البلدية.
- يجب على المستثمر التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات... الخ، الموجودة بالمشروع مثل: المصاعد، والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحريق، وخزانات المياه ودورات المياه... الخ.
- يجب على المستثمر أن يقدم للأمانة / للبلدية تقريراً دورياً (كل ثلاثة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من البلدية عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستدلالات التي نفذت.
- 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، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتنسيق مع الجهات المختصة.
- على المستثمر أن يعمل على تأمين عدد من الأفراد يمثلون إدارة المشروع طوال فترة الدوام.



٨/٧ الاشتراطات الأمنية:

- يجب تركيب بوابات دخول هيدروليكية.
- يجب تركيب بوابات خروج مزودة بأمشاط تفجير الإطارات حتى لا يتم استخدامها في الدخول.
- يجب أن تكون مواقف السيارات مزودة بالحراسة والإنارة وكاميرات المراقبة.
- يجب تركيب كاميرات داخل المشروع السكني، بها خاصية التسجيل الرقمية.
- يجب أن يكون هناك غرفة تحكم داخل المشروع السكني.
- يجب أن يكون هناك عدد كافٍ من الحراسة الأمنية المدنية.
- يجب أن تكون الإنارة الداخلية والخارجية كافية.
- يجب تركيب أجهزة كشف المعادن في بوابات الدخول.

٨/٨ تأمين غرفة إسعافات أولية:

- على المستثمر تأمين غرفة إسعافات أولية مجهزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الجهات المتخصصة) وتحت إشراف متخصصين في المجال الطبي وإجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٨/٩ اللوحات الإعلانية:

- يلتزم المستثمر بتطبيق الاشتراطات الفنية للوحات الدعائية والإعلانية الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع والتي تقام أمامه، وكذلك فيما يتعلق باللوحات الدعائية للمشروع وبحسب المخطط المعتمد.

٨/١٠ الدراسة التحليلية للتأثيرات المرورية:

- يجب على المستثمر القيام بإجراء دراسة للتأثيرات المرورية الناتجة عن إقامة المشروع السكني وذلك من خلال أحد المكاتب الاستشارية الهندسية المعتمدة لدى البلدية.





٩) الاشتراطات الفنية

- ٩/١ **كود البناء السعودي:**
- يجب على المستثمر مراعاة جميع الاشتراطات الواردة بكود البناء السعودي الصادر حديثاً رقم ((SBC 201 لعام ٢٠١٨ وملاحقه، وكذلك جميع الاشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء، والالتزام بالارتفاع المسموح به والارتدادات بالمنطقة وعليه الحصول على التراخيص اللازمة قبل البدء بالتنفيذ.
- ٩/٢ **الاشتراطات التنظيمية:**
- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع.
- ٩/٣ **الاشتراطات المعمارية:**
- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:
 - أن يكون التصميم المعماري للمشروع متميزاً ويشكل نموذجاً ومعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع.
 - أن يحقق التصميم المعماري للمشروع أكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.
 - أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكل قاطني المشروع.
 - أن يحقق التصميم المعماري أكبر قدر من التكامل بين التصميم والتشغيل والصيانة للمشروع بعد تشغيله.
 - تخصيص أماكن للصلاة في المشروع تتناسب مع حجمه مع توفير أماكن منفصلة للوضوء ودورات المياه.
 - مداخل ومخارج المشروع السكني على الشوارع الرئيسية فقط عدا (مخارج الطوارئ).
 - الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالأشخاص ذوي الإعاقة الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
 - توفير عدد مناسب من دورات المياه داخل المشروع بمعدل دورة مياه لكل (٢٥٠٠م^٢) وبحد أدنى (٤) دورة مياه .
 - توفير عدد مناسب من مخارج الطوارئ بحد أدنى مخرجين في كل دور بحيث لا يزيد البعد بينهما عن ٣٠ متراً.
 - اختيار مواد بناء مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالنواحي الجمالية للواجهات والموقع العام.
 - أن تكون المواد المستخدمة في إنهاء الأرضيات والمشروع والممرات مانعة للانزلاق، وأن تكون زوايا وحواف الحوائط والأعمدة غير حادة.
 - توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.





٩/٤ الاشتراطات الإنشائية:

- يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- يمنع استخدام مادة الاسيستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة، والزلازل، والسيول وغيرها.
- تدون على المخططات الإنشائية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنشائية المختلفة... الخ.
- تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- عند استخدام نظام إنشائي من المباني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتلوجات 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 بعازل مائي مناسب.
- لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاند عادي مع إضافات.
- في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندسي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة البلدية.
- يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان.

٩/٥ الاشتراطات الكهربائية:

- 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.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية ونظام التمديدات الكهربائية الصادر عن وزارة المياه والكهرباء والتعاميم الصادرة عن هذه الوزارة أو تكون مطابقة لإحدى المواصفات العالمية المعمول بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبنى من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والمواقف عن الإنارة الداخلية.
- فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدة التكيف.
- تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار Earth leakage circuit breaker.
- جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
- يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 ١. وحدات إنارة طوارئ.
 ٢. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 ٣. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
- غرفة لمحولات 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).
- 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:
 ١. مولد احتياطي يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 ٢. بطاريات مع جهاز شاحن أتوماتيكي تعمل تلقائياً لمدة لا تقل عن ساعة ونصف.





- 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:
 ١. تأريض حديد تسليح أساسات المباني.
 ٢. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي ... إلخ.
 ٣. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية، ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
 - تزويد المشروع بمناعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
 - يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
 - إضاءة الطوارئ واللوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).
- ٩/٦ الاشتراطات الميكانيكية:**
- يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
 - يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المشروع
 - تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي وبشروط فيه ما يلي:
- ٩/٧ اشتراطات الأعمال الصحية:**
- ١. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق... إلخ.
 - ٢. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
- أولاً: الموقع:
- يجب أن يراعى في اختيار الموقع ما يلي:
 - أن لا يتسبب في إيذاء الجارين وألا يكون مجاوراً لمساكن عائلات إذا كان خاصاً بالعزاب.
 - أن يتحقق فيه التمتع بالعوامل الصحية الطبيعية مثل أشعة الشمس والهواء النقي الخالي من الأتربة والغازات والأدخنة والروائح الكريهة.
 - أن يكون بعيداً عن أماكن العمل التي تصدر عنها ملوثات الجو مثل الغازات والأتربة والدخان والمخلفات السائلة أو الصلبة أو كل ما يسبب إزعاجاً، أو ضجيجاً، أو ضرراً بالصحة، كما يراعى عدم إنشاء المساكن في مسار الرياح السائدة المارة بأماكن العمل سالفة الذكر.
 - أن تكون أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغمر بالمياه.
 - أن تتوفر فيه مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستهلاك الآدمي.
 - أن يكون داخل حدود النطاق العمراني.
 - يجب عدم تأجير سطح المبنى لغرض السكن.
 - أن يوضع عند مدخل المسكن لوحة يوضح فيها معلومات عن الشركة / المؤسسة مثل الاسم والعنوان.
- ثانياً: المبنى:
- يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألمنيوم والألياف الزجاجية وما مثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس ويمكن استخدام الأسقف المعدنية المستعارة على أن تكون ملساء سهلة التنظيف أو مدهونة بطلاء زيتي قابل للتنظيف.
 - يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذة للماء، ملساء غير ماصة سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة وتكون ذات سطح مستوى خال من التشققات والحفر.
 - لا يجوز عمل حواجز حول المبنى تقلل من الإضاءة أو التهوية.
 - عدم وجود أية شقوق بالسكن بجميع مرافقة لتجنب دخول الحشرات.
 - أن يكون السقف جيداً وغير منفذ لمياه الأمطار وله نظام تصريف للأمطار بعيداً عن المبنى وأن تكون درجة عزلة للحرارة مناسبة.
 - أن لا يقل ارتفاع سقف الغرف عن (٢,٢٠م) لتوفير التهوية السليمة وتقليل درجة الحرارة.
- ثالثاً: الإضاءة:
- طبيعية أو اصطناعية ويجب أن تكون مناسبة.
- رابعاً: التهوية:
- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقة التهوية وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.





٩/٨ الاشتراطات الخاصة بسكن العمال :

- أولاً: المطبخ وصالة الطعام :
- أن يكون المطبخ وتجهيزاته طبقاً لما ورد في لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها الصادر بقرار معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان برقم (٥/٥٤٧١/ف) وتاريخ ١٤١٣/١٠/١١ هـ والمعدلة بقرار معاليه رقم (٥/٤١٦١٢/ف) وتاريخ ١٤٢١/٩/١٨ هـ المبني على الأمر السامي الكريم رقم (٦٧) وتاريخ ١٤١١/٤/١١ هـ كما يجب أن يراعى في المطبخ وصالة الطعام الآتي:
- أن تكون صالة الطعام على اتصال مباشر بالمطبخ أو قريبة منه.
 - يجب أن يلحق بصالة الطعام مكان مناسب لغسل الأيدي وبعدد كاف .
 - أن تكسى أرضية المطبخ ببلاط مناسب .
 - أن تكون جدران المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف .
 - أن يطلى السقف والجزء العلوي من جدران المطبخ وجدران صالة الطعام بطلاء أملس قابل للتنظيف والغسيل بالماء والمنظفات .
 - صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب .
 - أن يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسل الأواني والأدوات .
 - أن تغطي النوافذ بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات .
 - أن تكون الأبواب ذاتية الغلق والخارجي منها مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات .
 - يجب أن يلحق بالمطبخ مستودع مستقل للمواد الغذائية يراعى فيه الاشتراطات الصحية اللازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين وأن تتوفر به شروط السلامة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني .
- ثانياً : اشتراطات العاملين بالمطبخ :
- مع عدم الإخلال بما ورد في الفصل الثالث (اشتراطات العاملين) من الباب الثاني من لائحة الاشتراطات الصحية الواجب توافرها في المطاعم والمطابخ والمقاصف ومحلات الوجبات السريعة وما في حكمها فإنه يجب أن يتوافر في العاملين في مطبخ السكن ما يلي:
 - حصول العاملين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية .
 - يحصن جميع العاملين ضد التيفوئيد والحمى الشوكية وأي تحصينات أخرى تراها الجهات الصحية المختصة
 - يراعى أن يكن جميع العاملين حسني المظهر مع العناية التامة بنظافة ابدانهم وتقليم أظافرهم باستمرار .
 - عدم استخدام المطبخ ومراقبة للنوم .
 - يجب ارتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل .
 - يجب إبعاد أي عامل عن المطبخ تظهر عليه أي أعراض مرضية أو تظهر في يديه بثور أو جروح أو تقرحات جلدية ، أو يتضح مخالطته لمرضى مصاب بمرض معدي ويجب على المسئول عن العمل إبلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أي من الأمراض المعدية على أي عامل لديه .
 - يجوز للجهات المختصة إبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت في اشتغاله خطراً على الصحة العامة .
 - منع التدخين في أماكن العمل والابتعاد عن العادات السيئة والضارة .
- ثالثاً : التجهيزات :
- يجب أن يجهز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاه بسطح صلد قابل للغسيل والتنظيف وأ، تركب به مراوح شفط مناسبة .
 - يجب أن تجهز صالة تقديم الطعام بالعدد الكافي من الطاولات والكراسي القابلة للغسيل وتزود بعدد كافي من برادات المياه ويفضل أن تكون الكاسات المستخدمة للشرب من النوع الذي يستعمل لمره واحدة .
 - يجب أن يتوفر العدد الكافي من مصائد الحشرات والقوارض في كل من المطبخ وصالة الطعام .
 - يجب أن تتناسب مساحة صالة الطعام مع عدد العمل المرتادين لهذه الصالة .
 - يجب أن تغسل أواني المطبخ قبل وبعد الاستخدام .
 - يجب أن يحفظ الطعام المعد لتقديمه للعمال على درجة حرارة لا تقل عن (٦٤°م) وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات .
 - يجب أن تؤمن حاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة بها والتخلص منها أولاً بأول .
 - الاهتمام بنظافة الأرضيات والحاويات والطاولات في المطبخ وصالة الطعام .
 - يجب أن تستخدم المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض بحذر شديد حسب القواعد الصحية تحت اشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل .
- رابعاً : الأبواب والنوافذ :
- يجب أن تكون الأبواب والنوافذ طبقاً للأصول الفنية المتعارف عليها مع تركيب سلك شبكي على النوافذ على أن تكون الأبواب والنوافذ ذات أسطح يسهل تنظيفها ، ومحكمة الغلق .





خامساً : دورات المياه :

يجب توافر العدد المناسب من دورات المياه وأماكن الاستخدام بما يتناسب مع عدد العاملين بالسكن وفقاً لما يلي :

عدد العمال	عدد المراحيض	عدد مغاسل اليد	عدد أماكن الاستحمام
من (١ - ١٠)	(١)	(١)	(١)
أكثر من (١١)	واحد لكل (١٥) عامل إضافي	واحد لكل (١٥) عامل إضافي	واحد لكل (١٥) عامل إضافي

سادساً : مياه الشرب :

- يجب أن تتوافر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي مأمون سواء من الشبكة العامة أو غيرها وأن تكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٢٠٠٠/٧٠١م) الخاصة بمياه الشرب وفي حالة وجود خزانات مياه يجب أن تكون غير قابلة للصدأ والتفاعل والتنظيف دورياً وإذا كانت الخزانات أرضية يجب أن تكون جدرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليها.
- سابعاً : تصريف الفضلات والمياه :
- يتم تصريف الفضلات والمياه إلى شبكة الصرف الصحي أو إلى حفرة امتصاص (ببارة) تكون بعيدة عن الخزانات الأرضية لمياه الشرب بمسافة لا تقل عن عشرة أمتار وفي مستوى أقل منها بنصف متر .
- يجب أن تكون جميع فتحات الصرف الصحي ذات أغطية محكمة ويجب عدم تركها مفتوحة .
- ثامناً : النظافة العامة والصيانة :
- الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن .
- يجب طلاء الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلائها بدهان زيتي.
- يجب المحافظة على سلامة الأرضيات ونظافتها .
- عدم رمي المخلفات أمام السكن بل توضع في أكياس بلاستيك في أوعية النفايات ويتم التخلص منها بطريقة صحيحة وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية .
- استخدام المطهرات مرتين اسبوعياً في نظافة دورات المياه ومره اسبوعياً في نظافة صالات الطعام والطبخ .
- تاسعاً : أجهزة السلامة :
- يجب توافر اشتراطات السلامة حسب تعليمات الدفاع المدني ويجب توفير خزانة إسعافات أولية .
- عاشرأ : الكهرباء :
- يجب أن تكون جميع التوصيلات الكهربائية منفذة طبقاً للمواصفات والأصول الفنية في هذا المجال .
- الحادي عشر : المسجد :
- في حالة عدم توافر مسجد قرب موقع السكن يلزم توفير مكان مناسب للصلاة يتسع للمصلين .

٩/٩ نوعية السكن والمساحات :

- يجب أن يتوافر فيها الآتي :
- وحدات العمل للعزاب ، وأخرى للعمال ذوي العائلات على أن يكون كل منها منفصلاً عن الآخر سواء كانت جميع وحدات السكن ملكاً لأصحاب العمل ، أو مستأجرة بالكامل لحسابه.
- يخصص لعمال الواحد من مساكن العزاب مساحة لا تقل عن (٢م^٢) تشمل نصيبه من مساحات صالة الطعام وصالة الاستقبال وغرفة النوم ودورات المياه والمطبخ والمرات) شريطة ألا يقل نصيب العامل الواحد عن (٢م^٢) من سطح أرضية غرف النوم .
- يجب تزويد مساكن العمال العزاب بالأثاث الضروري ولصاحب العمل أن يلزم العامل بدفع تكاليف إصلاح ما أتلفه نتيجة سوء الاستعمال .
- أن يخصص لكل أسرة مكونة من زوجين غرفة نوم لا تقل مساحتها عن (٢م^٢) وغرفة استقبال وتناول الطعام مسطحها لا يقل عن (٢م^٢) ومطبخ مسطحها لا يقل عن (٢م^٢) ودورة مياه مستقلة مسطحها (٢م^٢) على الأقل فإذا زاد عدد أفراد الأسرة عن الزوجين فإنه يجب أن تضاف غرفة نوم مماثلة لغرفة النوم المذكورة لكل ثلاثة أشخاص أو أقل .

٩/١٠ اشتراطات المساكن المستأجرة :

- في حالة كون مساكن العمال مستأجرة فيطبق عليها ما ورد في هذه الشروط .

٩/١١ مسؤولية صاحب العمل :

- يجب على صاحب العمل أن يلتزم بتوفير الشروط الصحية في المساكن التي يقوم بتأمينها لعماله طبقاً لما ورد في هذه الشروط .

٩/١٢ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

- استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتعال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحتويات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
- تركيب نظام متطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء للحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه مع
- ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب الاشتراطات الفنية للدفاع المدني.
- يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحريق وانتشاره من منطقة لأخرى.
- وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
- أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
- يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات





(١٠) الغرامات والجزاءات

يلتزم المستثمر إنشاء و تطوير وتشغيل مناطق سكنية للعمال وفقاً للشروط والمواصفات التي تقضي بها كراسة الشروط والمواصفات والنظم السائدة، وفي حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر، فإنه سيكون ملتزماً بدفع الغرامات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ بتاريخ ١٤٢٣/٨/٦ هـ، وما يستجد عليها من تعديلات وفي حال عدم وجود بند باللائحة يتم تقديرها من قبل الأمانة .

الفصل الأول : العقوبات الجزائية :

- مع عدم الإخلال بأي عقوبة أشد يعاقب صاحب العمل سواء أكان شخصاً طبيعياً أو معنوياً بغرامة مالية لا تقل عن خمسمائة ريال ولا تزيد عن ألف ريال عن مخالفة أي شرط من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والمشار إليها في الفقرة (٢) من الشروط الصحية لمساكن العمال داخل العمران والموافق عليها بقرار مجلس الوزراء رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٦ هـ مع تصحيح المخالفة ، وتتعدد الغرامة بتعدد المخالفة .

الفصل الثاني :

أولاً : دائرة تطبيق هذه الشروط :

- تطبق هذه الشروط على جميع مساكن العمال داخل العمران المملوكة والمستأجرة .
- بالنسبة لمساكن العمال داخل العمران القائمة قبل صدور هذه الشروط فيطبق عليها جميع ما ورد في هذه الشروط بعد مضي سنة من تاريخ اعتمادها .
- ثانياً : مراقبة تنفيذ هذه الشروط :

- تختص وزراء الشؤون البلدية والقروية والإسكان ممثلة في الأمانات والبلديات والمجمعات القروية بمراقبة تنفيذ هذه الشروط في جميع مساكن العمال داخل المدن في جميع أنحاء المملكة .
- في حالة وجود مخالفات لهذه الشروط المذكورة تستدعي الحاجة إلى التحقيق فيها يتم إحالة المخالفات إلى اللجنة المشكلة بموجب المادة (٥ - ب) من قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٤٢) وتاريخ ١٤٢٢/٢/٦ هـ والمكونة من الجهات التالية : (وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان ، وزارة العمل والشؤون الاجتماعية ، وزارة الصحة) للتحقيق فيها واقتراح العقوبة المناسبة لذلك .





١١ نموذج تقديم العطاء إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي
سعادة رئيس البلدية

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته
إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤٠٠ هـ المتضمن رغبة البلدية إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بالمخطط رقم ش ق ١٤٦٢ قطعة رقم (٩) في صناعية أبو معن بصفوي بمحافظة القطيف ، وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معاينة تامة نافية للجهالة، ويتم قبولنا للعقار على حالته.
نتقدم لمعاليتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل الضريبة		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار غير شامل الضريبة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

إيجار المتر المربع ريال / سنة	قيمة الأجرة السنوية (ريال) شامل الضريبة		القيمة الإجمالية لكامل مدة الاستثمار شامل الضريبة	
	رقماً	كتابة	رقماً	كتابة

وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي بقيمة لا تقل عن ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي (سارية) وغير قابل للإلغاء وقابل للتمديد إلى حين سداد قيمة العائد الاستثماري عن السنة الأولى) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات

										اسم المستثمر			
				رقم السجل التجاري								اسم الشركة	
												رقم بطاقة الأحوال	
بتاريخ:												صادرة من:	
جوال:						فاكس:						هاتف:	
تاريخ التقديم:						الرمز البريدي:						ص.ب:	
												العنوان الوطني:	
												البريد الإلكتروني:	



١٢) المخطط العام للموقع (الرسم الكروكي للموقع) صورة من المستكشف الجغرافي



صورة فضائية للموقع





١٣) محضر تسليم عقار

رقم العقد:	تاريخ العقد:	
وصف العقار:	النشاط (المزاول / المصرح):	
اسم المستثمر:	رقم السجل (مدني / تجاري / صناعي):	

إنه بناءً على المادة الخامسة من العقد المدونة معلوماته بهذا المحضر التي تنص على:
[أن احتساب مدة العقد تبدأ من تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم العقار على أن يقوم المستثمر بمراجعة البلدية خلال (٣٠) يوماً من تاريخ توقيع العقد معه لإنهاء إجراءات تسليم الموقع له ، ولا يترتب على البلدية أية التزامات حيال تأخر المستثمر عن استلام العقار] . وبموجب هذا المحضر المدون أنني قد استلمت العقار المذكور ببياناته أعلاه بعد أن عاينته معاينه تامه نافية للجهالة وأتني قابله على حالته في تاريخ استلامه في يوم: الموافقة:/...../.....

مندوب البلدية
الاسم: التوقيع: التاريخ:/...../.....
الختم الرسمي:

المستثمر أو مندوب المستثمر
الاسم: التوقيع: التاريخ:/...../.....
الختم الرسمي:





١٤) إقرار من المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرفقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
- اطلع على جميع النظم السعودية المعمول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) بتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ
- عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.
- أشهد بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستمارة صحيحة:

الاسم:
الوظيفة:
التوقيع:
التاريخ:

الختم

التوقيع

