



كراسة شروط ومواصفات

موقع لانشاء وتشغيل وصيانة سكن عاملين ت ١
و ت ٢ بحي صهبان

فهرس المحتويات

أ-قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.....	٤
ب-تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.....	٤
ج-الجدول الزمني المتوقع لإجراء المزايدة حتى بداية سريان العقد ودفع إيجار السنة الأولى.....	٥
١-مقدمة.....	٥
١-٢ وصف العقار.....	٦
٣-اشتراطات دخول المزايدة والتقديم.....	٧
٣-١ من يحق له دخول المزايدة:.....	٧
٣-٢ لغة العطاء:.....	٧
خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.	
٣-٣ مكان تقديم العطاءات:.....	٧
٣-٤ موعد تقديم العطاءات:.....	٧
٣-٥ موعد فتح المظاريف:.....	٧
٣-٦ تقديم العطاء:.....	٨
٣-٧ كتابة الأسعار:.....	٨
٣-٨ مدة سريان العطاء:.....	٨
٣-٩ الضمان:.....	٨
٣-١٠ موعد الإفراج عن الضمان:.....	٩
٣-١١ مستندات العطاء:.....	٩
٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض.....	٩
٤-١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:.....	٩
٤-٢ الاستفسار حول بيانات المزايدة:.....	٩
٤-٣ معاينة العقار:.....	٩
٥- ما يحق للأمانة والمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف.....	٩
٥-١ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:.....	١٠
٥-٢ تأجيل موعد فتح المظاريف:.....	١٠
٥-٣ سحب العطاء:.....	١٠
٥-٤ تعديل العطاء:.....	١٠
٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:.....	١٠
٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع.....	١١
٦-١ الترسية والتعاقد:.....	١١
٦-٢ تسليم الموقع:.....	١١
٧- الاشتراطات العامة.....	١٣
٧-١ توصيل الخدمات للموقع:.....	١٣
٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:.....	١٣
٧-٣ الحصول على الموافقات والتراخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة:.....	١٣
٧-٤ تنفيذ الأعمال:.....	١٤
٧-٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:.....	١٤

٦-٧	حق الأمانة في الإشراف:	١٤
٧-٧	تقرير المقاول والمكتب الاستشاري:	١٥
٨-٧	استخدام العقار للغرض المخصص له:	١٥
٩-٧	التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:	١٥
١٠-٧	موعد سداد الأجرة السنوية:	١٥
١١-٧	متطلبات السلامة والأمن:	١٥
١٢-٧	إلغاء العقد للمصلحة العامة:	١٦
١٣-٧	تسليم الموقع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:	١٦
١٤-٧	أحكام عامة:	١٦
٨-	الاشتراطات الخاصة	١٦
١-٨	مدة العقد:	١٧
٢-٨	فترة التجهيز والإنشاء:	١٧
٣-٨	نبذة عن المشروع:	١٧
٤-٨	الالتزام باشتراطات وزارة الشؤون البلدية والقروية:	١٧
٥-٨	موافقات الأمانة:	١٧
٦-٨	موافقات واشتراطات الجهات المعنية:	١٧
١-٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:	١٩
٦-٩	الاشتراطات الكهربائية:	٢٣
٧-٩	الاشتراطات الميكانيكية:	٢٤
٩-٩	اشتراطات الأعمال الصحية:	٢٥
١٠-٩	اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:	٢٥
١٠-	اشتراطات الأمن والسلامة	٣٢
١-١٠	الإجراءات الوقائية:	٣٢
٢-١٠	استمرار الإضاءة:	٣٢
٣-١٠	تأمين وسيلة اتصال:	٣٢
٤-١٠	الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:	٣٢
٥-١٠	المسؤولية عن الحوادث:	٣٢
١-١١	نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)	٣٢
٢-١١	المخطط العام للموقع (الرفع المساحي للموقع)	٣٤
٣-١١	نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)	٣٥
٤-١١	إقرار من المستثمر	٣٥
١٢-	نموذج العقد	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.
١٣-	بطاقة الوصف	خطأ! الإشارة المرجعية غير معروفة.

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

يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً، 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 المكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع ارفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

م	مستندات الظرف الفني	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها		
٢	توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرفقاته شخص غير المستثمر)		
٣	إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٤	صورة الهوية الشخصية للمستثمر		
٥	صورة سارية المفعول من السجل التجاري (في حالة الشركات والمؤسسات)		
٦	صورة سارية المفعول من اشتراك الغرفة التجارية		
٧	صورة شهادة تسديد الزكاة الضريبية		
٨	صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)		
٩	مستندات العرض الفني حسب جدول عناصر التقييم الفني المرفق بكراسة الشروط والمواصفات		

م	مستندات الظرف المالي	هل مرفق؟	هل مختوم؟
١	نموذج العطاء والتوقيع عليه من المستثمر، أو ممن يفوضه لذلك، ومختوماً بختمه، مع إثبات تاريخ التوقيع.		
٢	ضمان بنكي ساري المفعول معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي و أن لا تقل مدته عن ٩٠ يوماً من تاريخ فتح المظاريف		

ب- تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو (تأجير موقع لإقامة مشروع مدينة متكاملة لسكن العمال) المراد إقامته وتشغيله وإدارته من المستثمر بالموقع المحدد.
العقار	هو أرض تحدد الأمانة أو البلدية موقعها،
المستثمر	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاوّل نشاط (تأجير موقع لإقامة مشروع مدينة متكاملة لسكن العمال) (إنشاء وتشغيل وصيانة).
مقدم العطاء	يقصد به الجهة التي تقدم عرضاً لدخول المزايدة سواء كانت شركة أو مؤسسة.
المنافسة	هي طريقة لإثارة التنافس بين الموردين تأخذ شكل مزايدة بهدف الحصول على أعلى سعر، وتتبعها الأمانة عند تأجير العقارات والأنشطة
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa

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

البيــــــــــــــــان	كيفية تحديد التاريخ	التاريخ
تاريخ الإعلان	التاريخ الذي تم فيه النشر	حسب الاعلان بمنصة فرص
آخر ميعاد لتقديم العطاءات	كما هو محدد في الإعلان	حسب الاعلان بمنصة فرص
موعد فتح المظاريف	كما هو محدد في الإعلان	حسب الاعلان بمنصة فرص
إعلان نتيجة المزايدة	تحده الأمانة	
موعد الإخطار بالترسية	تحده الأمانة	
تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة	خلال خمسة عشر يوما من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطي مهلة إضافية خمسة عشر يوما.	
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

ترغب أمانة نجران في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لـ (تأجير موقع بمساحة ٢٤٩,٨٧٧ م٢ لإقامة مشروع سكن العمال بأمانة منطقة نجران حي صهبان (إنشاء وتشغيل وصيانة)) 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:

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

الإدارة العامة لتطوير الاستثمارات

تليفون:

٢. أو على فاكس:

١-٢ وصف العقار

نوع النشاط	تأجير موقع لإقامة مشروع مدينة متكاملة لسكن العمال (إنشاء وتشغيل وصيانة)
مكونات النشاط	مدينة متكاملة لسكن العمال (إنشاء مباني سكنية للعمال مع الخدمات الصحية و الترفيهية و غيرها من الخدمات اللازمة التابعة لها وتوريد كافة المواد اللازمة للإعاشة)
موقع العقار	امانة منطقة نجران
المدينة	مخطط صهبان
حدود العقار	شمالاً :مخطط معتمد رقم ٣/ن/١٤١٥ هـ بطول ٢٥٠ متر جنوباً : شبك ارامكو بطول ٢٥٠ متر شرقاً : شارع عرض ١٥ متر بطول ٤٠,٠١ متر غرباً : ممر مشاه عرض ١٠ متر بطول ٣٩,٥٥ متر
نوع العقار	أرض
مساحة الأرض	٤٩.٨٧٧ م٢
مساحة المباني	حسب اشتراطات وضوابط البناء الخاصة بالمنطقة مع التقيد باشتراطات وضوابط مساكن العمال
عدد الأدوار	حسب اشتراطات وضوابط البناء الخاصة بالمنطقة مع التقيد باشتراطات وضوابط مساكن العمال
نوع البناء	هيكلي (تشمل الخرساني و المعدني) مع التقيد باشتراطات وضوابط مساكن العمال.

الخدمات بالعقار:

حسب كود البناء السعودي

بيانات أخرى:

٣- اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

٣-١ من يحق له دخول المزايدة:

يحق للشركات والمؤسسات ذات الخبرة في مجال (إنشاء وتشغيل مشاريع مساكن للعمال) التقدم في هذه المزايدة. ما عدا ممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة استبعاد الذين لها لديهم مستحقات متأخرة، أو كانوا ممن يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير الشؤون البلدية والقروية والموافقة على استبعاده

٣-٢ سرية المعلومات:

٢/٢-٣ جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكامل السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة/البلدية.

٣-٣ لغة العطاء:

٢/٣-٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى المستثمر الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتبات المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء، وجميع مرفقاته، وبياناته، ويستثنى من ذلك الكتلوجات الخاصة بالمعدات والأدوات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الانجليزية. ٢/٤-٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق المستثمر من خلال مكتب ترجمة معتمد، ويعتبر النص العربي هو المعول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣-٤ مكان تقديم العطاءات:

تُقدم العطاءات على النماذج الأصلية المستلمة من الأمانة والمختومة بختمها باسم معالي أمين/ محافظة نجران وبحيث يتم تسليمها باليد للإدارة العامة للعقود الاستثمارية في الأمانة، والحصول على إيصال يثبت فيه تاريخ وساعة التقديم، كما يمكن إرساله بالبريد المسجل على العنوان التالي:

٣-٥ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات في الموعد المحدد بمنصة فرص ولن يقبل أي عطاء يرد بعد هذا الموعد، أو يسلم لغير الجهة المحددة أعلاه.

٣-٦ موعد فتح المظاريف:

الموعد المحدد لفتح المظاريف هو الساعة العاشرة صباحاً حسب اليوم والتاريخ الموضح في الاعلان بمنصة فرص.

٧-٣ تقديم العطاءات:

- تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة، مع الالتزام بالآتي:
- على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة اللازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تقضى به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها.
- يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوقيع عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وكذلك ختمها بختمه، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.
- يقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.
- يدفع المستثمر بدل إيجار سنوي للأمانة يتم تحديده في هذه المزايدة مقابل استخدامه للأرض وللمواد الخام من المردم على أن تعود ملكية كافة المعدات والمنشآت والآليات للأمانة بعد انتهاء فترة العقد.
- في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة.

٨-٣ كتابة الأسعار:

- يجب على المستثمر عند إعداد عطاءه أن يراعى ما يلي:
- ٧/١-٣ 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.
- ٧/٢-٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي.
- ٧/٣-٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوقيع عليه وختمه.

٩-٣ مدة سريان العطاء:

مدة سريان العطاء (٩٠ يوماً) تسعون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وللأمانة/ البلدية الحق في طلب مد سريان العطاء إذا ما اقتضت الضرورة ذلك، ويبقى العطاء نافذ المفعول وغير جائز الرجوع فيه من وقت تقديمه، وحتى نهاية مدة سريان العطاء

١٠-٣ الضمان:

- ٩/١-٣ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل قيمة ٢٥ % من قيمة إيجار سنة واحدة، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى مؤسسة النقد العربي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة أو البلدية، دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي، كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن ٩٠ يوم من تاريخ فتح المظاريف، وقابلاً للتمديد عند الحاجة.

٩/٢-٣ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان به أقل من قيمة ٢٥ % من قيمة الايجار السنوي ، أو يكون خطاب الضمان مقدما بغير اسم المستثمر، 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:

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات المذكورة في الفقرة (أ) قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات .
جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الالكترونية تتمتع بكامل السرية , ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدي الامانة

٤- واجبات المستثمر قبل إعداد العرض

١-٤ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

على المستثمر دراسة بنود كراسة الشروط والمواصفات الواردة دراسة وافية ودقيقة، وأن يلم بكافة الإجراءات والاشتراطات بكافة الجهات الحكومية الرسمية، وإعداد العرض وفقاً لما تقضي به هذه الشروط والمواصفات، وعدم الالتزام بذلك يعطي الحق للأمانة في استبعاد العطاء.

٢-٤ الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة 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 كتابة لكل من اشترى كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية.

٣-٤ معاينة العقار:

على المستثمر وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق الحدود المعتمدة، وأن يتعرف تعريفاً تاماً على الأوضاع السائدة به.
ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد 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

١-٥ إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف 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.

٢-٥ تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٣-٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر بسحب عطائه قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف.

٤-٥ تعديل العطاء:

لا يجوز للمستثمر إجراء أي تعديل في عطائه بعد تقديمه، ولن يلتفت إلى أي ادعاء من صاحب العطاء بوجود خطأ في عطائه بعد تقديمه.

٥-٥ حضور جلسة فتح المظاريف:

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد لسماع قراءة محتوياتها، 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.

٦- الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

٦-١ الترسية والتعاقد:

١- الترسية والتعاقد:

١-١/٦ تقوم لجنة الاستثمار بفتح العرض الفني أولاً لدراسته وتقييمه وفقاً لجدول عناصر التقييم الفني المرفق وذلك لتأهيل المستثمرين الذين تنطبق عليهم الشروط ولا يعتبر المستثمر مؤهلاً ما لم يحصل على الأقل على ٧٠٪ من المجموع الإجمالي للدرجات ثم يتم فتح العروض المالية للمستثمرين مؤهلين فنياً فقط، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

م	العنصر الرئيسي	العناصر الفرعية	معايير إعطاء الدرجة	التقييم
١	خبرة المستثمر وسمعته وملائته المالية (١٢٠ درجة)	نبذة عن الشركة (المستثمر) وخبرتها أو نبذة وخبرة الشركة المتضامنة معها في تنفيذ وتشغيل مشاريع مساكن العمال (٦٠ درجة)	تنفيذ وتشغيل مشروعات أو أكثر ٦٠ درجة	
			تنفيذ وتشغيل مشروع واحد ٢٠ درجة	
			لا يوجد صفر	
		مدى التزام المستثمر بالسداد في الميعاد لأعمال سابقة مع الأمانة (١٠ درجات)	ملتزمين بالسداد في الوقت المحدد أو لا توجد لديه أعمال سابقة مع الأمانة ١٠ درجات	
			يوجد تأخير بالسداد لعدد مرة واحدة أو أكثر صفر	
		المشكلات التي أثارها المستثمر مع الأمانة. (١٠ درجات)	سمعة ممتازة و لا يوجد أي إثارة للمشاكل أو لا توجد لديه أعمال سابقة مع الأمانة ١٠ درجات	
			سمعة غير جيدة و غير ملتزمين بالنظام صفر	
		الملاءة المالية للشركة (المستثمر) أو للشركة المتضامنة معها ومعلومات آخر ٥ ميزانيات سنوية معتمدة وخصوصاً عن استثماراتها في مجال مشاريع مجمعات مساكن العمال (٤٠ درجة)	تم إرفاق المعلومات المالية للشركة بالشكل المطلوب و يوجد ملاءة مالية كافية ومناسبة لتنفيذ المشروع ٤٠ درجة	
			لم يتم إرفاق المعلومات المالية للشركة بالشكل المطلوب أو لا يوجد ملاءة مالية كافية ومناسبة لتنفيذ المشروع صفر	

	المعايير الفنية (٦٠ درجة)	٢	تعاقد مبدئي مع مكتب استشاري للمشروع من ذوي الخبرة لديه المؤهلات التالية: ١- معتمد من الأمانة ٢- معتمد من الهيئة السعودية للمهندسين	يوجد عقد ٢٠ درجة
			للقيام بأعمال تصميم المشروع و الإشراف على تنفيذه (٢٠ درجة)	لا يوجد عقد أو عقد غير مستوفي للشروط صفر
			فكرة تصميم مبدئي للمشروع (٤٠ درجة)	فكرة التصميم متكاملة العناصر و محتوية على جميع الاشتراطات و المعايير الخاصة بالمشروع ٤٠ درجة
				فكرة التصميم غير متكاملة العناصر أو غير محتوية على أغلب الاشتراطات و المعايير الخاصة بالمشروع ٢٠ درجة
				لا يوجد فكرة تصميم للمشروع صفر
	خطة المشروع (٦٠ درجة)	٣	برنامج زمني مبدئي لتنفيذ المشروع (٦٠ درجة)	وجود برنامج زمني متكامل ٦٠ درجة
				وجود برنامج زمني متكامل بشكل جزئي ٦٠ درجة
				وجود برنامج زمني غير متكامل أو لا يوجد برنامج صفر
	إدارة المشروع (١٠ درجات)	٤	الهيكل الإداري والكادر الوظيفي في مرحلة التجهيز ومرحلة التشغيل ومدى ملائمة الأنشطة المشروع (١٠ درجات)	وجود هيكل إداري وكادر وظيفي ملائم للمشروع ١٠ درجات
				وجود هيكل إداري وكادر وظيفي غير ملائم أو غير متكامل أو لا يوجد هيكل إداري وكادر وظيفي للمستثمر صفر

١/٢-٦ يتم إخطار من رست عليه المزايدة خلال أسبوع على الأكثر من تاريخ الترسية؛ لمراجعة الأمانة خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ الإخطار لاستكمال الإجراءات، وإذا لم يراجع خلال هذه المدة، يرسل له إخطار نهائي، ويعطى مهلة خمسة عشر يوماً أخرى، وفي حالة تخلفه عن مراجعة الأمانة بعد المدة الإضافية يتم إلغاء حقه في التأجير ومصادرة الضمان.

١/٣-٦ 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:

- ٦-١/٢ 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.
- ٦-٢/٢ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم البلدية بإرسال إشعار خطي للمستثمر على عنوانه، وتحسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧- الاشتراطات العامة

٧-١ توصيل الخدمات للموقع:

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

٧-٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

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

- ٧-١/٣ يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ مشروع (تأجير موقع بمساحة ٧٧٣م^٢ لإقامة مشروع سكن العمال بأمانة منطقة نجران حي صهبان (إنشاء وتشغيل وصيانة)) قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة.
- ٧-٢/٣ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً للمواصفات والشروط الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.

٣/٣-٧ يلتزم المستثمر باعتماد مخططات الأمن والسلامة من الإدارة العامة للدفاع المدني وتنفيذ المخططات المعتمدة من خلال شركة معتمدة من الدفاع المدني وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد.

٤-٧ تنفيذ الأعمال:

يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مشروع (مدينة متكاملة لسكن العمال ومرفقاته) 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، كما يشترط أن يكون المقاول مشتركاً بعضوية الهيئة السعودية للمقاولين.

٥-٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة تصميم المشروع والإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندسي استشاري معتمد يكون من واجباته:

- الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
- عمل جلسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمباني.
- إعداد ومراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي خطأ يكون موجوداً بها والمقترحات الخاصة بمعالجة الخطأ، وأخذ الاعتماد منها قبل البدء في التنفيذ مع مراعاة جميع ما ورد بالكود السعودي للبناء.
- مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبنى وذلك وفقاً لتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ١٤٢٥/١/٢٨ هـ والتعميم الإلحاقى رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٥/٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالملكة.
- إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
- إعداد التصاميم والوثائق اللازمة لتزويد المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
- عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
- واجهات لكامل عناصر المشروع.
- مناظير للمشروع.
- المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
- توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
- التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
- دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
- إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، 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 الأمانة على الزيادة، وخصم الوفرة على المقاول.

٦-٧ حق الأمانة في الإشراف:

- ٦/١-٧ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط ومواصفات والمخططات المعتمدة.
- ٦/٢-٧ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفاً للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦/٣-٧ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم 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 المقاول والمكتب الاستشاري:

بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم كل من المقاول والاستشاري المشرف على التنفيذ تقريراً إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، يوضحان فيه مسؤوليتهما عن تنفيذ المشروع ومطابقته للمواصفات.

٨-٧ استخدام العقار للغرض المخصص له:

لا يحق 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 عند توقيع العقد، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية، فيتم سداؤه في بداية كل سنة إيجاريه، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية .

١١-٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١١/١-٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.
- ١١/٢-٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.
- ١١/٣-٧ إلزام العاملين بارتداء وسائل الأمن والسلامة، أثناء القيام بأعمال التنفيذ.
- ١١/٤-٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسؤولية كاملة عن كافة حوادث الوفاة، وإصابات العمل، التي قد تلحق بأي من العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، أو تلحق بالمارة أو المركبات، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.
- ١١/٥-٧ تنفيذ وتطبيق أنظمة الأمن والسلامة اللازمة على الموقع وملحقاته بالكامل حسب توجيهات الدفاع المدني وحسب توجيهات الأمانة.
- ١١/٦-٧ التزام المستثمر بلائحة فرق الإطفاء الخاصة الصادرة بقرار صاحب السمو الملكي وزير الداخلية رقم ٨٠١٥ وتاريخ ١٤٣٥/٣/٨هـ

١٢-٧ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

١٣-٧ تسليم الموقع 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. تؤول ملكية المنشآت والتجهيزات المقامة على العقار بعد انتهاء مدة العقد إلى الأمانة وعلى المستثمر تسليمها بحالة جيدة.

١٤-٧ أحكام عامة:

- ١٤/١-٧ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
- ١٤/٢-٧ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
- ١٤/٣-٧ ليس لمقدم العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
- ١٤/٤-٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٩/٢٤ هـ..
- ١٤/٥-٧ الإلزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٥٨١٢٨ في ١٤٣٢/١٢/٤ هـ المشير إلى الأمر السامي الكريم رقم ١٦٧٢/م ب وتاريخ ١٤٣٠/٢/٢٦ هـ والقاضي في الفقرة (ثانياً) على وزارة النقل والادارة العامة للدفاع المدني /وزارة المياه والكهرباء (الشركة السعودية للكهرباء) وجميع الجهات الاخرى تزويد الامانات والبلديات والمكاتب الاستشارية والهندسية بمعايير البناء التي تتطلبها وذلك لضمان سرعة اعتماد سرعة تلك المخططات واصدار الرخص كما اشير الى خطاب معالي مدير عام الدفاع المدني رقم ٦٥٥٨ وتاريخ ١٤٣٢/٧/٢ هـ ومشفوعه ببيان بالأنظمة واللوائح المعتمدة التي تتطلبها الادارة العامة للدفاع المدني على قرص مدمج (cd) لاعتماد المخططات السكنية والتجارية .
- ١٤/٦-٧ الالتزام بتعميم وزير المالية رقم ١٤١٢١٩ بتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه الى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم ١٤٣/١٤٧/٢٤٧٠ بتاريخ ١٤٣٥/٧/٣٠ هـ بشأن اعتماد مجلس ادارة الهيئة عددا من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣ الخاصة بمتطلبات بطاقة الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات) (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦ الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني السكنية) (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣ الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية -المراحيض الغربية).
- ١٤/٧-٧ الالتزام بالتعميم رقم ١/٧٥٦/ع بتاريخ ١٤٠٤/٥/٤ هـ القاضي بتامين عقود اشراف على المباني من قبل مكاتب هندسية على المشاريع الكبيرة التي تتطلب اشرافا مباشرا ودقيقا من قبل مهندس مختص لضمان سلامة بناءها.
- ١٤/٨-٧ الالتزام بتعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية رقم ٢٨٦٥١ بتاريخ ١٤٣٣/٦/١ هـ بخصوص المواقع الاستثمارية والذي ينص على " في حال طرأ - بعد الترسية - أي عوائق تحول دون التنفيذ فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المزايدة أو العقد ".

٨- الاشتراطات الخاصة

٨-١ مدة العقد:

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

٨-٢ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر حسب رغبته فترة (٥٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة في بداية العقد أو فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجر في نهاية العقد. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع خلال الفترة الزمنية المسموح بها للتجهيز والإنشاء يتم الرفع لأصاحب الصلاحية بطلب فسخ العقد.

٨-٣ نبذة عن المشروع:

يلتزم المستثمر بتطوير الموقع لإنشاء مشروع مدينة متكاملة لمساكن العمال مع الخدمات اللازمة والمرافق التابعة لها، كما يقوم المستثمر بإنشاء الطرق والممرات الداخلية والطرق المؤدي لنطاق المشروع وإنشاء البنية التحتية اللازمة للمشروع مع الالتزام بجميع الاشتراطات والمعايير الصادرة من وزارة الشؤون البلدية والقروية الخاصة بنشاط المشروع ومرافقه.

٨-٤ 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 الإجراءات الاحترازية لمكافحة فيروس كورونا المستجد - COVID 19 الصادرة من الوزارة بتاريخ ١٤٤١/٠٨/١٦هـ في حال استمرار الإجراءات 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.

٨-٥ موافقات الأمانة:

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

٨-٦ موافقات واشتراطات الجهات المعنية:

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

٨-٧ 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/ 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 غرامة التأخير:

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

٩- الاشتراطات الفنية

٩-١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات المتعلقة بالمباني والتصاميم والمواصفات الفنية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات والتصاميم والمواصفات الفنية للسكن الجماعي للأفراد للسكن في أطراف المدن، وحارج النطاق العمراني وداخل النطاق العمراني:
- ١- يجب توفر اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي.
 - ٢- يجب أن لا يقل ارتفاع الجدران الداخلية في جميع الغرف المخصصة للنوم والاستراحة والمطبخ عن ٣ أمتار عن مستوى سطح أرض المسكن.
 - ٣- يجب أن لا يقل عرض الأبواب الخارجية والداخلية والممرات المقامة داخل المسكن عن ٠,٧٥م وألا يقل ارتفاعها عن ٢,٢٥م.
 - ٤- في حال المساكن متعددة الطوابق يجب أن تصمم جميع السلالم / الأدراج بحيث تكون جزءاً من بناء المسكن وأن لا يتجاوز زاوية الميل فيها عن ٤٥ درجة وألا يزيد ارتفاع كل درجة عن ١٥سم وأن لا تقل مساحة كل درجة عن ٢٥*١٠٠ سم وأن تزود عند اللزوم بحواجز حماية جانبية بارتفاع يبلغ ٧٥سم.
 - ٥- يجب أن تصمم أرضية جميع أقسام المسكن من مواد صلبة مناسبة للاستعمالات المنزلية مثل (الخرسانة - البلاط- الخشب القاسي) لضمان منع تسرب الرطوبة أو الغازات خلال الأرضيات كما يجب أن تكون هذه الأرضيات ذات سطوح سهلة التنظيف.
 - ٦- يجب أن يعالج سطح المسكن بمواد متينة وكاتمة للمياه والرطوبة وصامدة أمام اللهب وعازلة للحرارة والبرودة كما يجب أن يصمم بطريقة تمنع تجمع المياه عليه أو تسربها منه إلى إنشاءات المسكن المختلفة.
 - ٧- يجب تزويد جميع الغرف المخصصة للنوم والاستراحة وتحضير وتناول الطعام بنوافذ تطل مباشرة على الهواء الطلق لا تقل عن ٥٪ من مساحات الأرضية للمكان على أن تزود عن اللزوم بشبك معدني دقيق لمنع الحشرات من دخول المسكن مع توفير الإنارة الطبيعية للمسكن.
 - ٨- يجب معالجة وطلاء جميع الأبواب والجدران الداخلية والخارجية للمسكن بمواد وألوان ملائمة وسهلة التنظيف وريئة الاحتراق.
 - ٩- يجب أن يوفر تصميم الشبكة الكهربائية في كل مسكن المواصفات المحددة للسلامة الكهربائية مع تأمين كمية الاستهلاك اللازمة لمختلف التجهيزات الكهربائية المستخدمة في كل مسكن.
 - ١٠- على صاحب العمل أن يوفر المستلزمات التالية بشكل دائم في كل مسكن معد لإقامة الأفراد:
- كمية كافية من المياه العذبة الصالحة للشرب والاستعمالات الشخصية الأخرى، من خلال شبكة مياه عذبة أو أية ترتيبات أخرى ملائمة على أن تتوفر الحماية الكافية لمنع تلوث مختلف أقسام هذه الشبكة أو الخزانات المرتبطة بها وأن يتم بشكل دوري إجراء التحاليل المخبرية للملائمة للتأكد من سلامة هذه المواد للإستخدام البشري ومطابقتها للمواصفات والمقاييس السعودية.
 - شبكة لتصريف المياه المالحة الناتجة عن استعمالات المسكن ومياه الامطار مصنوعة من مواد متينة وفق مواصفات توفر تصريفاً ملائماً وسريعاً لهذه المياه ومنع أي تسرب منها إلى تمديدات المياه أو إنشاءات السكن أو عودة الغازات المتشكلة فيها ومحمية بشكل كاف لمنع دخول القوارض أو الحشرات خلالها.
 - إقامة حفر هندسية ملائمة لتصريف المياه المالحة الناتجة عن استخدامات المسكن المختلفة في حال عدم وجود شبكة صرف عامة في موقع إقامة المساكن المعدة للأفراد.
- وضع ترتيبات خاصة لجمع وتدبير مختلف النفايات الصادرة عن استخدام المساكن المقدمة للأفراد بما يتوافق مع القواعد الصحية المعمول بها في مجال معالجة النفايات.

٩-٢ الاشتراطات التنظيمية:

- يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في موقع المشروع من حيث الارتفاع المسموح به ونسب البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعمول به بكل منطقة، على أن لا تتعارض مع الاشتراطات الصحية والفنية والسلامة لعام ١٤٤١هـ.

٣-٩ الاشتراطات المعمارية:

- يجب على المستثمر الالتزام بالاشتراطات المعمارية التالية:

- ١/٣/٩ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.
- ٢/٣/٩ يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.
- ٣/٣/٩ يجب أن يكون البناء من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام مثل الطوب والخرسانة المسلحة والألومنيوم وما يماثلها من حيث الجودة والمظهر ويمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الأسبستوس.
- ٤/٣/٩ - العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.
- ٥/٣/٩ - استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.
- ٦/٣/٩ - يجب أن تكون الارضيات من مواد غير منفذة للماء ملاء سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماض المستخدمة في النظافة العامة، وتكون ذات سطح مستوي خال من التفتحات والحفر.
- ٧/٣/٩ جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.
- ٨/٣/٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذا العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.

٤-٩ الاشتراطات الإنشائية:

- ١/٤/٩ يجب عمل عدة جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنشائية.
- ٢/٤/٩ أن يكون البناء من عناصر إنشائية مقاومة للحريق مثل الخرسانة المسلحة مع إمكانية استخدام عناصر من مواد أخرى لها نفس الخاصية.
- ٣/٤/٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٤/٤/٩ يراعى في التصميمات الإنشائية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلازل والسيول وغيرها.
- ٥/٤/٩ 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).
- ٦/٤/٩ 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.
- ٧/٤/٩ تقديم مذكرة إنشائية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنشائية.
- ٨/٤/٩ 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.
- ٩/٤/٩ عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالتربة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.
- ١٠/٤/٩ لا يجب استخدام الاسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
- ١١/٤/٩ 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 الإنشائية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.

٥-٩ معايير تصميم مشروع سكن العمال:

تشمل معايير التصميم لمباني مشروع سكن العمال على النحو التالي:

- ١/٦/٩ المعايير التصميمية للمباني السكنية للعمال:

يجب أن تشمل المباني السكنية للعمال على جميع ما ذكر في الاشتراطات الصحية لمساكن العمال والتي من ضمنها الآتي:

(غرف نوم، مطبخ، دورات مياه، مغاسل أيدي، مخازن وغرف أدوات نظافة، صالات توزيع، ممرات، ممرات بين الغرف، ودرج وغيرها) وذلك حسب المعايير التالية:

- نصيب العامل:

يخصص للعامل الواحد من مساكن العزاب مساحة لا تقل عن ١٢ متراً مربعاً (تشمل نصيبه من مساحات صالة الطعام وصالة الاستقبال وغرفة النوم ودورات المياه والمطبخ والممرات).

- 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 ملابسه وأدواته الخاصة وترك مسافة لا تقل عن ٨٠ سم بين السرير والآخر.



مثال توضيحي فقط

- المطبخ:

- غرفة أو ركن خاص يستخدم لأغراض تحضير الطعام على أن تتوفر في هذه الغرفة الشروط التالية:

- ١- أن تكون في نقطة معاكسة لاتجاه الريح السائدة في المنطقة وفي أقرب مكان ممكن لمدخل السكن.
- ٢- توفير التهوية الطبيعية الدائمة داخلها، مع تزويدها بنافذة على الهواء الطلق ذات مساحة ملائمة ومحمية بشبك معدني دقيق مع تزويدها بشافط هواء مناسب.
- ٣- أن تكون مفصولة بشكل كامل عن المرحاض وأية مصادر أخرى يمكن أن تؤدي إلى انتقال التلوث إليها.
- ٤- أن تصمم الأرضية والجدران مكن مواد ملساء سهلة التنظيف وأن تزود الأرضية ببالوعة تطريف محمية بشكل كاف من دخول الحشرات والقوارض خلالها.
- ٥- أن يزود المطبخ بما يلي:

- حوض غسيل ذي مساحة ملائمة وصنابير مياه عذبة بتدفق مناسب.
- منضدة مناسبة بمساحة كافية لإعداد الطعام.
- مكان ملائم لخرن المواد الغذائية وتجهيزات الطعام المختلفة.
- ثلاجة بحجم مناسب لحفظ الأطعمة والمشروبات سريعة الفساد.
- مواقد يعمل على الغاز أو الكهرباء أو كليهما تتوفر فيه شروط السلامة الكافية.

- وعاء محكم الإغلاق لحفظ مخلفات إعداد الأطعمة.



مثال توضيحي فقط

- دورات المياه:

- ١- غرفة أو ركن خاص للإستحمام لكل خمسة أشخاص بحيث لا تقل مساحة الحمام الواحد عن ٨٠*١٢٠ سم ويزود بصنبور ودش للإستحمام والمياه الساخنة والباردة ومزلاج لغلق بابه الداخلي، ومجهز بترتيبات خاصة للمياه الباردة والساخنة على أن تتم تغطية الأرضية فيه بالبلاط في حين يغطي القسم السفلي من الجدران على الأقل بالسيراميك مع طلاء الأجزاء الداخلية الأخرى بأنواع جيدة من الطلاء الزيتي والامتناع عن إجراء أية تركيبات كهربائية مكشوفة داخله.
- ٢- مرحاض معزل بشكل كامل عن أقسام المسكن الأخرى لا تقل مساحته عن ٢م^٢ مجهز بمصدر مياه ذي غزارة ملائمة ومغسلة مع مواد التنظيف الملائمة بحيث تغطي أرضية وجدرانه بالسيراميك وتوفر فيه بشكل دائم التهوية الطبيعية أو يزود بساحبة تهوية ذات سرعة مناسبة، على أن تتم تغطية جميع النوافذ أو الفتحات المقامة فيه بشبك معدني لمنع دخول الحشرات إليه، مع توفير مصدر إنارة طبيعية وصناعية دائمة لا تقل مستويات الإنارة فيه عن ١٠٠ لوكس.
- ٣- يجب أن يلحق بالوحدة السكنية مكان مناسب مخصص لغسل الملابس.
- ٤- مرحاض لكل خمسة أشخاص لا تقل مساحته من الداخل عن ٨٠*٢٠ سم مزود بالمياه الساخنة والباردة وصندوق طرد لا تقل سعته عن ٥,٧ لتر.
- ٥- يجب تغطية جدران المراحيض والحمامات بالبلاط بحيث تكون سهلة التنظيف وبارتفاع متر ونصف من الأرضية على الأقل.
- ٦- يجب أن تكون أرضية المراحيض والحمامات مصنوعة من مادة تمنع نفاذ السوائل وقابلة للغسيل والتنظيف كما يجب أن تكون ذات ميل مناسبة نحو البلاعات.
- ٧- يجب أن يتضمن كل مسكن دائم يخصص لإقامة السكن الجماعي للأفراد عدد من أماكن الإستحمام والمراحيض وأحواض غسيل اليدين وفق الجدول التالي:

عدد أماكن الاستحمام والمراحيض وأحواض غسيل اليدين	عدد الأفراد
١	٥ أو أقل
٢	من ٦ إلى ١٠

٣	من ١١ الى ١٥
إضافة مآكن للاستحمام ومرحاض وأحواض غسيل اليدين لكل ٥ أشخاص إضافيين أو أقل	أكثر من ١٥

- **مخزن وغرفة أدوات النظافة:**
يجب تخصيص مخزن وغرفة أدوات نظافة لكل طابق.
- **الأبواب والنوافذ والتهوية:**
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 ومُحكمة الغلق.
- جميع غرف النوم يجب أن تكون بها نافذة / نوافذ ويجب أن تتناسب مساحة النوافذ مع مساحة الفراغات التي تخدمها.
- يجب أن يكون المبنى بجميع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية.
- يجب عدم وضع عوازل حديدية على نوافذ المبنى.
- **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.
- **الاشتراطات وقت الازمات:**
تحدد بقرار من الوزير بالتنسيق مع وزارة الصحة ووزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية والمرلاكر 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.

٦-٩ 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 لوحدة 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 والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومياه الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبنى بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإنذار عن الحريق.
 - د. 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).
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 يغذى حمل الطوارئ خلال فترة زمنية محددة لتفادي الأخطار.
 - ب. بطاريات مع جهاز شاحن أوتوماتيكي 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).

٧-٩ الاشتراطات الميكانيكية:

١. يتم تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت إشراف مكتب هندسي استشاري معتمد.
٢. يتم تنفيذ أعمال المصاعد والسلالم المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توفير الراحة والأمان لمرتادي المجمع.
٣. تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
 - أ. أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - ب. أخذ احتياطات السلامة اللازمة عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.
٤. يجب مراعاة الاشتراطات العامة لاستخدام أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية التالية:
 - التقيد بالاشتراطات الفنية والمواصفات القياسية عند تصميم وتركيب أي نظام من أنظمة التكييف والتهوية، حسب الأصول الفنية، وتحت إشراف مكتب هندسي معتمد، وذلك بما يخدم الهدف من الاستخدام.

٥. التهوية (شفط / طرد) Ventilation ويقصد بها التهوية الصناعية باستخدام مراوح التهوية للسماح بتجديد الهواء داخل الفراغات، ويشترط لذلك ما يلي :
- أ. يجب أن تتضمن تصميمات أعمال التهوية فتحات لتنقية الهواء حسب الأصول الفنية ومتطلبات النظام المقترح استعماله.
- ب. تستخدم مراوح التهوية في دورات المياه والمستودعات، وتركب على ارتفاع لا يقل عن ٢م من سطح الأرض.
- ج. تحسب سعة مروحة التهوية كالتالي :
- دورات المياه :

- حجم دورة المياه = الطول × العرض × الارتفاع = س (م^٣)
 - سعة مروحة التهوية تكون ٦ س م^٣ / ساعة لدورات المياه الخاصة أو ما يقارب ذلك.
 - سعة مروحة التهوية تكون ١٥ س م^٣ / ساعة لدورات المياه المجمعة.
- المستودعات :
- يكون تصميم سعة مروحة التهوية ٣٠ س م^٣ / دقيقة.

٩-٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

١. تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعمول بها وتكون التمديدات الخارجية والداخلية من خطوط تغذية وصرف صحي تكون حسب التصاميم المعتمدة والطرق الفنية لذلك.
٢. تكون خزانات المياه الأرضية والعلوية طبقاً "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة للشئون الفنية.

٩-١٠ اشتراطات السلامة والوقاية من الحريق:

١. 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.
٢. يجب توفير مخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتؤدي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات الدفاع المدني.
٣. 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.
٤. 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.
٥. وضع مخطط للإخلاء (مخطط هروب) في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتادي المبنى في حالة الحريق.
٦. أخذ موافقة إدارة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات السلامة التي يجب تأمينها في المشروع.
٧. يجب الالتزام باشتراطات السلامة والوقاية الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات - ملحق رقم (٣).
٨. يجب تركيب لوحات إرشادية تدل على المخارج، وتركيب كشافات إضاءة للطوارئ.
٩. أن تكون طرق النجاة قصيرة وواضحة، وأن تشكل الممرات ومناطق التوزيع قطاعات حريق مستقلة، وتكون جزءاً من طريق النجاة.
١٠. يجب التأكد من سلامة التمديدات الكهربائية ووضعها داخل مواسير عازلة.
١١. يجب تركيب أجراس إنذار للحريق في جميع أجزاء المبنى.
١٢. تأمين طفايات حريق في الممرات من نوع البودرة وثاني أكسيد الكربون.
١٣. يجب عدم استخدام المباني الجاهزة والأسقف الحديدية للفصول.
١٤. بالنسبة لعدادات الكهرباء فإنه يجب أن تكون خارج مدخل المبنى وفي منطقة آمنة.

٩-١١ اشتراطات أخرى:

١/١١/٩ يجب أن يكون هناك نظام لتصريف مياه الأمطار من المشروع في حال تطلب ذلك لمنع تراكم المياه لتفادي الفيضانات وفقاً لاشتراطات ومتطلبات أمانة محافظة نجران أو الالتزام بنتائج بالدراسات الهيدرولوجية للموقع في حال وجدت.

٣/١١/٩ يجب إضاءة الموقع ليلاً وذلك لضمان تحرك العمال بصورة آمنة وفقاً للاشتراطات والمعايير.

٣/١١/٩ النفايات:

- يجب إنشاء مرافق تجميع النفايات بالمشروع وفقاً لعدد العمال وذلك وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الأمانة.
- تجمع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها.
- يجب أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجمع الموضوعة أو المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات المنتجة.
- يتم اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة مناسبة مع أعطية بالتنسيق مع الإدارة المختصة بالأمانة من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعاثات وانتشار النفايات، وتكون هذه النفايات مصنوعة من مادة مانعة للتسرب ويمكنها أن تتحمل التآكل الناتج عن العوامل الطبيعية وخصوصاً التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس.
- يجب اختيار حاويات / مستوعبات تخزين النفايات وفقاً لملائمة مركبات تجميع النفايات المخصصة لها من أجل تسهيل عملية التفريغ.
- يجب وضع مستوعبات تجميع وتخزين النفايات في أماكن يسهل الوصول إليها من قبل مركبات تجميع ونقل النفايات، ويفضل أن يكون موقع هذه الحاويات محجوباً عن الأنظار على قدر الامكان وعلى مسافة لا تقل عن (١٠) متر عن المباني السكنية أو حسب ما تراه الإدارة المختصة بالأمانة.
- يلتزم المستثمر بالتعاقد مع شركة أو مؤسسة متخصصة في مجال النفايات التجارية ومعتمدة ومؤهلة من الأمانة بحيث تكون مسؤولة عن نقل المخلفات الى المرمى الرئيسي الخاص بالأمانة.

٩-١٢ الرقابة والمتابعة:

مع عدم الإخلال بأية عقوبة أشد، يعاقب صاحب العمل سواء كان شخصاً 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 جسامه المخالفة ومبررات رفع قيمة المخالفة.

- جدول المخالفات:

م	البند
الموقع	
١	تسبب في إيذاء المجاورين متضمن تسبب في روائح نفايات كريهة أو رمي المخلفات 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 الادمي

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 سالفه الذكر
---	--

م	البند
	المبنى
١	البناء ليس من المواد المتعارف عليها لهذا الاستخدام من الطوب والخرسانة المسلحة الألومنيوم ومثيلاتها من حيث الجودة والمظهر، يمنع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الاسبتوس، 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 والتركيب 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 باغطية 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 مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية وتزيد السكن بالأجهزة اللازمة لمتابعة وقياس جودة الهواء

م	البند
	المطبخ وصالة الطعام
١	لا يحقق شرط أن المطبخ وتجهيزاته نظيفة باستمرار ومصنوعة من مادة استانليستيل
٢	لا يحقق شرط توفر مكان مناسب لغسيل الأيدي بصالة الطعام وبعدد كاف ومزود بالصابون والمطهرات
٣	لا يحقق شرط أرضية المطبخ مكسية بالبلاط
٤	لا يحقق شرط وجود جدران المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف
٥	لا يحقق شرط أن السقف والجزء العلوي من جدران صالة الطعام مطلية بطلاء أملس قابل للتنظيف
٦	ملاحظة أن صرف مخلفات المطبخ السائلة ليست عبر نظام صرف صحي مناسب
٧	لا يحقق شرط أن المطبخ مزود بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسيل الأواني والأدوات
٨	لا يحقق شرط وجود نوافذ مغلقة بسلك شبكي ضيق الفتحات لمنع دخول القوارض والحشرات
٩	لا يحقق شرط وجود الأبواب ذاتية الغلق والباب الخارجي مزود بسلك شبكي ضيق الفتحات وأن تركيب على الباب الخارجي الستارة الهوائية
١٠	لا يحقق شرط وجود مستودع مستقل للمواد الغذائية يلحق بالمطبخ يراعي فيه الاشتراطات الصحية والازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية، مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وفقاً لمتطلبات الدفاع المدني.

م	البند
	اشتراطات العاملين بالمطبخ (للمجمعات السكنية المتفرق 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 ابدانهم وتقليم اظافرهم 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 اشتغاله 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 لمريض مصاب بمرض معدي
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 مروح 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)	م
عدم توفر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها وأن تكون صالحة للاستهلاك الادمي ومطابقة للمواصفات القياسية السعودية رقم ٢٠٠٠/٧٠١م الخاصة بمياه الشرب	١
عدم توفر خزانات المياه الغير قابلة للصدأ والتفاعل أو توفر شرط أن تكون جذرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها وإليها	٢
عدم التنظيف دورياً للخزانات أو إجراء التحاليل المخبرية للمياه بشكل دوري للتأكد من سلامتها للإستخدام الادمي، أو عدم وجود سجل يوضح نتائج تحليل المياه من مختبرات معتمدة	٣

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

المرافق والخدمات (الخدمات الطبية والإسعافية للمجمعات السكنية خارج أو على أطراف المدن)	م
عدم توفر غرفة إسعافية للحالات الطارئة في السكن يتم توفيرها من قبل الجهة المشغلة للسكن يعمل بها ممارس صحي مؤهل، تحتوي على المواد الاسعافية وأجهزة قياس التقصي السريع مثل أجهزة قياس الحرارة بالإضافة إلى وجود غرفة للعزل	١

المرافق والخدمات (الخدمات الطبية والإسعافية)	م
عدم توفر صندوق إسعافات أولية مع تدريب عدد من النزلاء على إجراءات الإسعافات الأولية للحالات الطارئة "BLS"	١

المرافق والخدمات (المساجد)	م
عدم توفر مسجد قرب موقع السكن يتسع للمصلين	١

م	البند
	المرافق والخدمات (النظافة)
١	عدم الالتزام بنظافة وصيانة جميع مرافق السكن
٢	عدم إطلاع الأجزاء المصنوعة من الحديد بأي مادة مانعة للصدأ قبل طلائها بدهان زيتي
٣	أرضية السكن غير نظيفة أو يوجد بها شقوق أو تكسر
٤	عدم وضع مخلفات السكن في أكياس بلاستيك وفي أوعية حاويات النفايات أو لم يتم التخلص منها بطريقة صحية وسليمة في المرمى الخاص بالنفايات البلدية
٥	عدم تنظيف وتطهير دورات المياه وصالات المطعم والمطبخ بشكل دائم

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

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 بالاثاث المناسب
٤	تأجير سطح المبنى لغرض السكن

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

١٠- اشتراطات الأمن والسلامة

١٠-١ الإجراءات الوقائية:

يلتزم المستثمر باتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات اللازمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الممتلكات العامة والخاصة.

١٠-٢ استمرار الإضاءة:

يجب استمرار الإضاءة وتوزع عليها بشكل مناسب على كامل المشروع وفي حال وجود عطل في أحد أعمدة الانارة يلتزم المستثمر بالإصلاحات بشكل سريع.

١٠-٣ تأمين وسيلة اتصال:

يجب على المستثمر أن يجهز الموقع بوسيلة اتصال تليفونية وعمل لوحة بأرقام هواتف الدفاع المدني والشرطة وخدمات الطوارئ للإبلاغ عن أي حادث فوراً.

١٠-٤ الالتزام بتعليمات واشتراطات الدفاع المدني:

يجب على المستثمر الالتزام بلائحة اشتراطات السلامة وسبل الحماية الواجب توافرها في مثل هذه المشاريع.

١٠-٥ المسؤولية عن الحوادث:

يكون المستثمر مسئولاً مسؤولية كاملة عن حوادث الوفاة والإصابات، التي تلحق بالمرتادين أو العمال والموظفين أثناء قيامهم بالعمل، نتيجة عدم التزامه باحتياطات السلامة، ويتحمل وحده كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس على الأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

١١-١ نموذج عطاء يقدم في مزايده بالظرف المختوم (نموذج ٦ / ٧)

سعادة / معالي أمين محافظة نجران
إشارة إلي إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ / / ١٤ هـ المتضمن رغبتكم تأجير موقع في مدينة نجران لاستثماره في (تأجير موقع ت ١ بمساحة ٧٧٣م٢ لإقامة مشروع سكن العمال بامانة منطقة نجران حي صهبان (إنشاء وتشغيل وصيانة)).
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.

نتقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار العقار الموضح أعلاه بأجرة سنوية قدرها ()
 ريال وتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا وضمان بنكي يعادل أجرة سنة
 كاملة وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

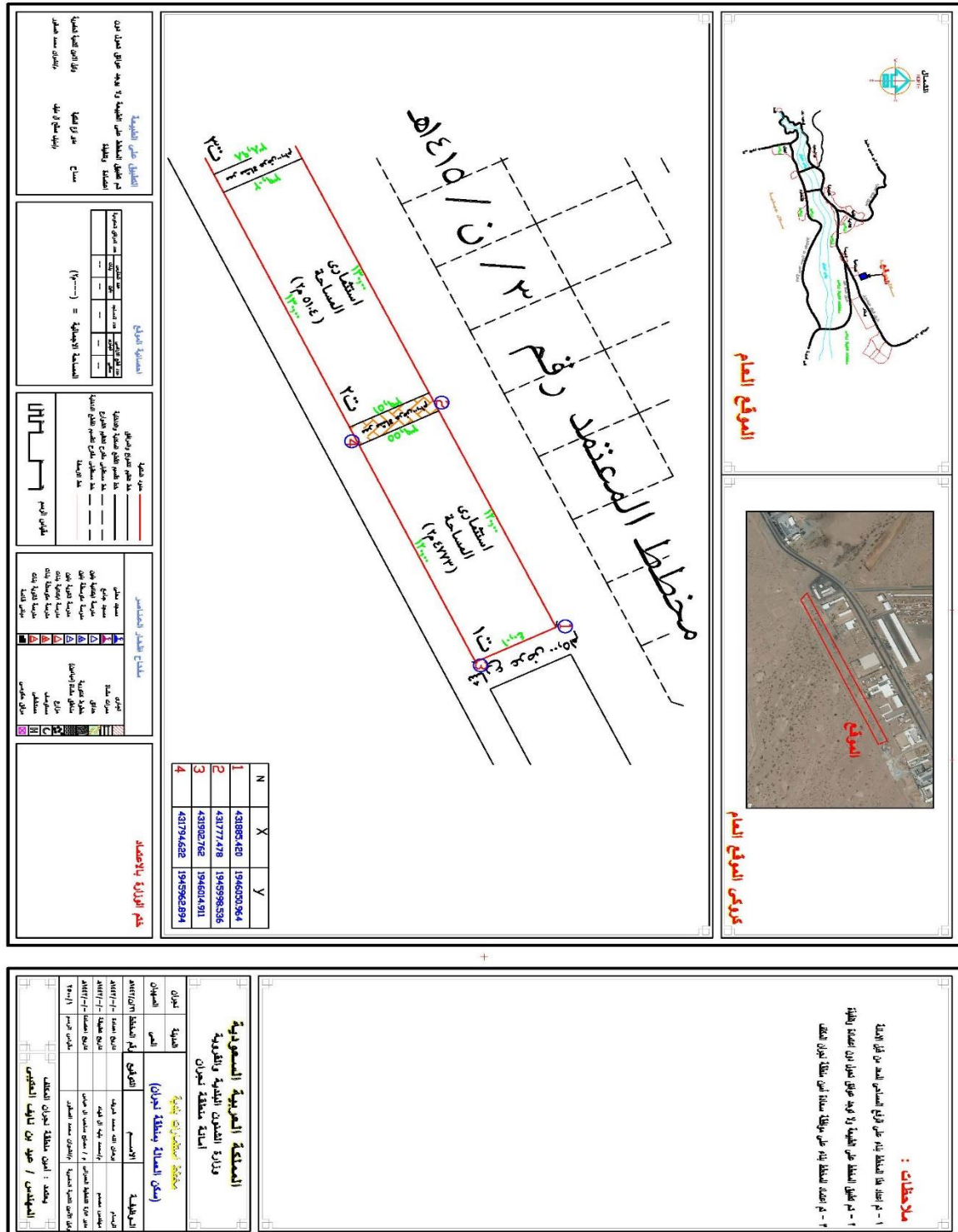
		اسم الشركة
		رقم السجل التجاري
بتاريخ:		صادرة من
		نوع النشاط
جوال:	فاكس:	هاتف:
الرمز		ص.ب

العنوان:
 التوقيع
 الختم الرسمي

التاريخ

صفحة 34 من 35

موقع سكن عاملين بصهبان كراسة الشروط والمواصفات إنشاء وتشغيل وصيانة موقع سكن عاملين بحي بصهبان ١ و ٢ + ٢



٣-١١ نموذج محضر تسليم عقار للمستثمر (نموذج ٣/٦)

محضر تسليم عقار	
الرقم: التاريخ: العقار رقم: بلدية	١٤ / / هـ
رقم عقد التأجير: اسم المستثمر:	تاريخه:
إقرار	
أقر بأنني قد استلمت بموجب هذا المحضر العقار المذكورة بياناته عاليه في يوم بتاريخ / / ١٤ هـ لاستخدامه في (تأجير موقع بمساحة ٧٧٣م٢ لإقامة مشروع سكن عاملين بحي صهبان (إنشاء وتشغيل وصيانة)) بموجب عقد الإيجار المبرم مع أمانة..... وقد قمت بمعاينته معاينه تامة نافية للجهالة شرعاً وبأنني قبلته على حالته في تاريخ استلامه. (ويشمل ذلك الأرض والموقع والمنشآت والملحقات وأية تجهيزات أخرى) و عليه أوقع التوقيع الختم رئيس بلدية التوقيع _____ صورة لملف العقار	

٤-١١ 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 ٣/ب/٣٨٣١٣ في ١٤٢٣/٠٩/٢٤ هـ
٣. عاين الموقع المعروض للتأجير معاينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع