



أمانة الطائف
TAIF MUNICIPALITY



كراسة شروط ومواصفات

إنشاء وتشغيل سكن للعمالة فئة (أ) مباني سكنية أو فئة (ب) مجمع سكني بمحافظة المويه

إطلع على اللائحة المرفقة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في
المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١
جدول (١) تصنيف السكن الجماعي للأفراد صفحة رقم ١٢



قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات لتتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة

يتعين مراعات 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 يفوضة ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة من الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه.

المستند	م
نموذج العطاء	١
توكيل رسمي موثق (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر)	٢
إثبات أن المسئول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع (في حالة الشركات)	٣
صورة سارية المفعول من السجل التجاري (للشركات والمؤسسات)	٤
صورة الهوية الشخصية	٥
خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي	٧
كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها	٨
صورة شهادة تحقيق النسبة النظامية لتوطين الوظائف من مكتب العمل (شهادة السعودية)	٩



تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

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



الجدول الزمني المتوقع لإجراءات المزايدة حتى إيجار السنة الأولى

ال 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
	تحدهما الأمانة	إعلان نتيجة المزايدة
	تحدهما الأمانة	موعد الإخطار بالترسية
	خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعتها، فإن لم يراجع يرسل له إشعاراً نهائياً، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.	تاريخ توقيع العقد لمن ترسو عليه المزايدة
	خلال شهر من توقيع العقد	تاريخ تسليم العقار
	من تاريخ تسليم العقار بموجب محضر تسليم موقع من الأمانة والمستثمر، وإذا لم يتم توقيع المستثمر على محضر تسليم العقار يتم إشعاره خطياً وتحسب بدأة سريان مدة العقد من تاريخ الإشعار.	بداية سريان مدة العقد
	عند توقيع العقد	موعد سداد أجرة السنة الأولى



٩/١ مقدمة





١. مقدمة

ترغب أمانة محافظة الطائف في طرح مزايدة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لتأجير موقع مخصص لإقامة سكن للعمال وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة ، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها ، ومراعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المزايدة . وتهيب الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسات للتعرف على الاشتراطات والمواصفات الفنية ، والجوانب القانونية للعقد ، والتزامات المستثمر ، بما يمكنه من تقديم عطاء مدروس يتيح له الفوز بالفرصة الاستثمارية المتاحة ، ويحقق للأمانة أهدافها .

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

التجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالبلدية وتقديم الاستفسار مكتوباً:

إدارة: الاستثمار ببلدية المويه

تلفون: ٥٣٥٥٥٩٧١٤





٢. وصف العقار



وصف العقار

النشاط	سكن للعمال
فئة النشاط	
مكونات النشاط	سكن للعمال (إنشاء مباني سكنية للعمال أو مجمع سكني مع الخدمات الصحية والترفيهية وغيرها من الخدمات الالزمة التابعة لها)
موقع العقار	المدينة : المويه الجديد الشارع :
حدود العقار	شمالاً : شارع عرض ٢٠ م جنوباً : شارع عرض ٤٠ م شرقاً : شارع عرض ١٥ م غرباً : شارع
نوع العقار	أرض
مساحة الأرض	٢١٦٦٤٦ م ^٢
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	هيكل (تشمل الخرساني و المعدني) مع التقيد باشتراطات وضوابط مساكن العمال



٣. اشتراطات دخول المزايدة والتقديم



اشتراطات دخول المزايدة والتقديم

١/٣ من يحق له دخول المزايدة:

١. يحق للأفراد والمستثمرين السعوديين وغير السعوديين الذين لديهم خبرة في مجال إنشاء وإدارة مشروع سكن العمال التقدم في هذه المزايدة. ما عدا الممنوعين من التعامل نظاماً أو بحكم قضائي حتى تنتهي مدة المنع من التعامل، ويحق للأمانة أو البلدية استبعاد الذين عليهم مستحقات متأخرة، أو كانوا من يتأخرون في سداد الأجرة عن موعدها بعد رفعها لوزير البلديات والإسكان والموافقة على استبعاده.

٢/٣ مكان تقديم العطاءات:

٣/٣ في حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية، يقدم العطاء في موعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة واسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة 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 عند تقديم العطاء ورقياً.

٤/٣ موعد تقديم العطاءات:

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

٥/٣ موعد فتح المظاريف:

٣/٥/١ الموعد المحدد لفتح المظاريف كما هو محدد بالموقع بالإعلان ومنصة فرص على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الازمة، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد، والالتزام التام بما تضمن به البنود الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وملحقاته.

٣/٥/٢ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرفقاته والتوفيق عليها من المستثمر نفسه، أو الشخص المفوض من قبله، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية، أو مصحوباً بوكالة شرعية.

٣/٥/٣ سرية المعلومات: جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمنع بكمال السرية، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الإطلاع عليها سوى في يوم موعد فتح المظاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.

٦/٣ كتابة الأسعار:

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعي ما يلي:

٣/٦/١ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمتطلبات كراسة الشروط والمواصفات، ولا يجوز له إجراء أي تعديل، أو إبداء أي تحفظ عليها، أو القيام بشطب أي بند من بنود المزايدة أو مواصفاتها، ويستبعد العرض المخالف لذلك.

٣/٦/٢ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابه (حروفأ) بالريال السعودي.

٣/٦/٣ لا يجوز للمستثمر الكشط، أو المحو، أو الطمس، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحروف والأرقام، والتوفيق عليه وختمه.

٧/٣ مدة سريان العطاء:

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

٨/٣ **الضمان:**

٣/٨/١ يجب أن يُقدم مع العطاء ضمان يعادل (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، ويقدم في شكل خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي، وأن يكون غير مشروط، وغير قابل للإلغاء، وأن يكون واجب الدفع عند أول طلب من الأمانة دون الحاجة إلى إنذار أو حكم قضائي. كما يجب أن يكون خطاب الضمان سارياً لمدة لا تقل عن سنة من تاريخ آخر موعد تقديم العطاء، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٣/٨/٢ يستبعد كل عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر ولا تقبل الشيكات المصدقة، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

٩/٣ **موعد الإفراج عن الضمان:**
يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المزايدة، ويرد لأصحاب العطاءات المقبولة بعد صدور قرار الترسية.

١٠/٣ **مستندات العطاء:**
تقديم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمنافسات.

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:

٣/١٠/١ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوفيق.

٣/١٠/٢ توكييل رسمي موثقاً من الغرفة التجارية أو وكالة شرعية، وذلك إذا قام بالتوفيق على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر. وإذا كان المستثمر شركة يجب إرفاق ما يثبت أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء ومرافقاته لديه الصلاحية للتوفيق نيابة عن الشركة.

٣/١٠/٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري إذا كان المقدم شركة أو مؤسسة.
٣/١٠/٤ صورة الهوية الشخصية.

٣/١٠/٥ شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول.
٣/١٠/٦ نسخة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول.

٣/١٠/٧ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (وطبقاً للشروط الواردة في البند ٨/٣ أعلاه) ويسلم الأصل يدوياً في ظرف مغلق في الموعد المحدد وترفق الصورة عن طريق النظام.

٣/١٠/٨ كراسة الشروط ومواصفات المنافسة وملحقاتها المختومة بختم الأمانة الرسمي موقعة من المستثمر، تأكيداً للالتزام المستثمر المطلق بما ورد بها، ويجب إرفاق صورة إيصال الدفع الذي تم شراء كراسة الشروط والمواصفات بموجبه.



٤. واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء



واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤/١

دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤/٢

الاستفسار حول بيانات المزايدة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المزايدة، يجب على المستثمر الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديم عطائه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات. وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابةً لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه خمسة أيام قبل فتح المظاريف، ولن يعول على أيه استفسارات أو إجابات شفوية.

٤/٣

معاينة العقار:

على المستثمر قبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة العقار معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة.

ويعتبر المستثمر قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقدمه بعطائه، بحيث لا يحق له لاحقاً الإدعاء أو الاحتجاج بأية جهة بخصوص العقار والأعمال المتعلقة به.





٥. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف



ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف

٥/١

إلغاء المزايدة وتعديل الشروط والمواصفات:

يجوز للأمانة إلغاء المزايدة قبل فتح المظاريف بعدة أخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المظاريف، على أن تعتبر أية إضافة أو حذف أو تعديل تم إخطار الشركات أو المؤسسات به جزء لا يتجزأ من هذه الشروط والمواصفات وملزماً لجميع المتنافسين.

٥/٢

تأجيل موعد فتح المظاريف:

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

٥/٣

سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المظاريف.

٥/٤

تعديل العطاء:

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

٥/٥

حضور جلسة فتح المظاريف :

يحق للمستثمر أو مندوبه حضور جلسة فتح المظاريف في الموعد المحدد، ويجب أن يكون المندوب المفوض لحضور جلسة فتح المظاريف سعودي الجنسية، مصحوباً بوكالة شرعية أو تفويض من مدير الشركة أو المؤسسة مصدقاً من الغرفة التجارية. ولا يحق الاعتراض لمن لم يحضر الجلسة.





٦. الترسية والتعاقد وتسليم العقار



الترسية والتعاقد وتسليم العقار

٦/١ الترسية والتعاقد:

٦/١/١ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بما تراه.

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

٦/١/٣ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المزايدة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المزايدة، ولم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.

٦/٢ تسلیم الموقّع:

٦/٢/١ يتم تسلیم الموقّع للمستثمر بموجب محضر تسلیم موقع من الطرفين، وذلك بعد توقيع العقد مباشرةً ما لم يكن هناك عائق لدى الأمانة يحول دون ذلك، وبشرط ألا تزيد المدة من تاريخ توقيع العقد وتاريخ الاستلام عن شهر واحد.

في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلیم الموقّع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحتسب بداية مدة العقد من تاريخ الإشعار.



٧. الاشتراطات العامة



الاشتراطات العامة

٨/١ 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 بالأمانة ومع الجهات ذات الصلة.

٨/٢ البرنامج الزمني للتنفيذ:

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

٨/٣ الحصول على الموافقات والترخيص من البلدية والجهات ذات العلاقة :

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

يلتزم المستثمر بإعداد التصميمات الخاصة بالمشروع من التصميمات المعمارية والانشائية والكهربائية والهندسية وتصميمات الأمان والسلامة للمنشأة وأخذ الموافقة من الأمانة والجهات المعنية.

يتم تنفيذ المشروع من قبل مقاول معتمد عن طريق المستثمر وتقوم الأمانة بالإشراف عليها أثناء التنفيذ.

يقوم المستثمر بإعداد برنامج زمني لصيانته المنشأة وعرضه على الأمانة لأخذ الموافقة.

٨/٤ تنفيذ الأعمال:

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

٨/٥ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

٧/٥/١ يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ إلى مكتب هندي استشاري معتمد، وأن يحرر معه عقداً بهذا الشأن، ويتم اعتماد هذا العقد من الجهة المختصة بالأمانة، وذلك قبل تسليم المستثمر الترخيص اللازم لإقامة المشروع.

٧/٥/٢ يكون من واجبات المكتب الهندسي الاستشاري التي يجب أن يتضمنها العقد ما يلي:

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

التتأكد من أن الأعمال التنفيذية التي يقوم بها المقاول مطابقة للمخططات التنفيذية والرسومات التفصيلية، وللأحكام والاشتراطات ذات الشأن.

- تحمل تبعية أي مخالفات قد تحدث أثناء التنفيذ.

٨/٦ حق الأمانة في الإشراف:

٧/٦/١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والالتزام بالاعمال التنفيذية وفق الكود السعودي.

- ٧/٦/٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تنفيذه مخالفًا للشروط والمواصفات.
- ٧/٦/٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أية إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتتعين على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.
- ٨/٧ **تقرير المكتب الاستشاري:** بعد الانتهاء من تنفيذ جميع الأعمال وقبل السماح بالتشغيل يقدم الاستشاري المشرف على التنفيذ تقريرا إلى الأمانة بخطاب رسمي عن طريق المستثمر، وبناء عليه تقوم لجنة مكونة من: مندوب من الأمانة ومندوب من المكتب الهندسي، ومندوب الدفاع المدني، تكون مهمتها التأكيد من سلامة التنفيذ ومطابقته للشروط والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات وإعداد تقرير بذلك.
- ٨/٨ **استخدام العقار للغرض المخصص له:** لا يجوز للمستثمر استخدام العقار لغير الغرض المخصص له في إعلان المزايدة، وأي مخالفة لذلك يترتب عليها فسخ العقد، وسحب العقار من المستثمر.
- ٨/٩ **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 تتطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي.
- ٨/١٠ **موعد سداد الأجرة السنوية:** تسدد أجرة السنة الأولى عند توقيع العقد بالإضافة لضريبة القيمة المضافة المقررة، وفي حالة عدم التزام المستثمر بالسداد في الموعد المذكور يتم مصادرة الضمان البنكي المقدم من المستثمر، أمّا إيجار السنوات التالية مع الضريبة المقررة، فيتم سداده في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية.
- ٨/١١ **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.
- ٨/١٢ **تسليم الموقّع للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:** قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعد حضوره لتسليم الموقّع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقّع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.
- ٨/١٣ **أحكام عامة:**
- ٧/١٣/١ جميع المستندات والمخططات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المزايدة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
 - ٧/١٣/٢ التقويم الهجري هو المعمول به في العقد.
 - ٧/١٣/٣ ليس لمندوب العطاء الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.
 - ٤/١٣/٧ تخضع هذه المزايدة للائحة التصرف بالعقارات البلدية وتعليماتها التنفيذية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/٢٠١٤هـ.



٨. الاشتراطات الخاصة



الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد:

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

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يمنح المستثمر فترة (١٠٪) من مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة، تبدأ من الدفعة الثالثة وهي فترة زمنية غير مدفوعة الأجرة. وفي حالة عدم قيام المستثمر بالبدء في تنفيذ المشروع يتم إتخاذ الازم نظاما حيال ذلك..

٣/٨ الالتزام باشتراطات وزارة البلديات والإسكان :

يجب أن تتوافر في مبني هذا السكن الشروط الصحية والفنية والسلامة الازمة، كما يجب الالتزام بالشروط الصحية لمساكن العمال في حال ظهور وباء مستقبلاً لا قدر الله أو أي سبب آخر تراه الأمانة ضرورياً كما يلتزم المستثمر بكل ما يستجد من أي اشتراطات صحية صادرة من الوزارة أو الجهات المعنية الأخرى.

٤/٨ موافقات الأمانة:

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

٥/٨ موافقات واشتراطات الجهات المعنية:

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

٦/٨ ملكية المنشآت والتجهيزات والمعدات:

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

٧/٨ الغرامات والجزاءات:

- في حالة حدوث مخالفات من المستثمر تطبق عليه الغرامات والجزاءات الواردة بكراسة الشروط المرفقة بلائحة الغرامات والجزاءات عن المخالفات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم ٢١٨ في ١٤٢٢/٨/٦ والتعميم الوزاري رقم ٤٥٣٦٧ /٤٠٢٥/١٢٥ وف في ١٤٢٣/١/٢٥ هـ. وفي حالة عدم ورود جزاءات لبعض المخالفات غير المضمنة بلائحة الغرامات والجزاءات فإن للأمانة الحق في تقدير الغرامة التي تتناسب مع حجم المخالفة.

- تطبق العقوبات الجزائية الواردة بالشروط الصحية والفنية والسلامة الازمة توافرها في المساكن الجماعية للافراد الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥١ من وزارة البلديات والإسكان



وفي حال وجود تناقض أو تشابه مع مخالفة منصوص عليها في لائحة الغرامات والجزاءات فيتم تطبيق الغرامة الأعلى والأشد من بينهما.

٨/٨ أنواع السكن

يتم الالتزام لنوعيه السكن سواء العمائر والمجمعات داخل النطاق العمرانى وخارج النطاق العمرانى أو كائن متنقله وفق الأنظمه والاشترات الفنية تبعا لوزارة البلديات والإسكان

٩/٨ غرامة التأخير:

في حال تأخر المستثمر عن إنهاء تنفيذ المشروع ولم يكن لديه عذر قبل به الأمانة جاز للأمانة التعامل وفق ماتقتضيه اللوائح والأنظمة بهذا الشأن .





٩. الاشتراطات الفنية



الاشتراطات الفنية :

٩/١ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

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

٩/٢ الاشتراطات التنظيمية:

حسب تعليمات وزارة البلديات والإسكان في منصة بلدي ووفق ماتنصص عليه رخصة البناء.

٩/٣ اشتراطات الموقف :

العقار مؤجر بالكامل لمنشأة واحدة: يجب وجود لوحة يوضح فيها اسم المنشأة ورقم اتصال للمشرف على العقار والطاقة الاستيعابية للسكن.

العقار مؤجر لعدد من المستأجرين: يجب وجود لوحة يوضح فيها اسم مالك العقار ورقم اتصال للمشرف على العقار والطاقة الاستيعابية للسكن.

٩/٤ الاشتراطات المعمارية:

١. يمنع تأجير سطح المبني لغرض السكن.
٢. أن يكون البناء من المواد المناسبة والمعتارف عليها للاستخدام السكني من حيث الجودة والمظهر مثل الطوب أو الخرسانة أو الألمنيوم أو الكائن المتنقلة، وينع منعاً باتاً استخدام أي مادة يدخل في تركيبها الاسبستوس.

٣. وجود شبكة لتصريف المياه الناتجة عن استعمالات المسكن ومياه الأمطار.
٤. الأرضيات من المواد المتعارف عليها مثل الرخام أو السيراميك أو البلاط أو الأسمنت.
٥. الأرضيات ذات سطح مستوى خال من التشققات والحفر الذي تظهر طبقة البناء أسفل الأرضية .ارتفاع سقف غرف النوم (٣ م) من دون الجبس أو الديكور ولا يقل عن (٢,٢ م) مع الجبس أو الديكور.
٦. نوافذ ذات شباك سلكي سليم على الفتحات المطلة على خارج الوحدة السكنية لمنع دخول الحشرات.

٧. أبواب سليمة من المواد المتعارف عليها مثل (الخشب أو الحديد) تكون على مدخل الوحدة السكنية وجميع غرف النوم ودورات المياه.

٨. يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع.
٩. العزل الحراري الخارجي للمبني للمبني بالكامل.
١٠. استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري
١١. توفير مساحة ٤ م٢ لفرد الواحد في غرف النوم.
١٢. ارتفاع أرضيه الموقع (٢٠ سم) أو أكثر تحمي من الغمر بالماء.
١٣. مصادر الكهرباء والمياه صالحة للاستخدام الآدمي.
١٤. أن يكون البناء من المواد المناسبة والمعترف عليها للاستخدام السكني من حيث الجودة والظاهر.

٩/٥ الاشتراطات الإنسانية :

١. يراعي في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
٢. أن يكون التصميم المعماري للمبني أو المجمع السكني متميزاً ويشكل نموذجاً وعلماً معمارياً وحضارياً يعكس التطور والطابع العراني للمنطقة.
٣. تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلالي في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحي السمو الملكي وزير البلديات والإسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ١٤٣٤/٢/٢٦ — وكذلك الوارد بموجب البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠ SBC ٣٠٠).
٤. تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية وال المسلحة، وطرق الخلط والدلك والترطيب ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسلیح في العناصر الإنسانية المختلفة.
٥. تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
٦. عند استخدام نظام إنساني من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات الازمة لحمايتها من التآكل وأخطار الحريق. عزل الخرسانات المعرضة للمياه العادية أو الجوفية كالخرسانات المدفونة بالترابة أو خرسانات الأسطح وكذلك البلاطات الخرسانية لدورات المياه والمطابخ وما شابهها بعزل مائي مناسب.
٧. لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالترابة إلا بعد إجراء الاختبارات الازمة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الإسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندي عادي مع إضافات.
٨. في حالة إدخال أي تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنسانية وعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري وتسري على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإداره المختصة بالأمانة.

٩/٦ اشتراطات الإضاءة والتهوية :

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

٩/٧ اشتراطات المطبخ:



١. المطبخ نظيف وصالح للاستخدام مع توفر موقد طبخ سليم (كهربائي أو غازي)، ووجود أجهزة تبريد سلية لحفظ الأطعمة.
٢. لا تقل مساحة المطبخ عن ١,٥ م * ١,٥ م
٣. يزود المطبخ بأحواض (غير قابلة للصدأ) لغسيل الأواني والأدوات.
٤. أرضية المطبخ مكسية بالبلاط. جرمان المطبخ ملساء وقابلة للتنظيف.
٥. صرف مخلفات المطبخ السائلة عبر نظام صرف صحي مناسب.
٦. نوافذ المطبخ وأماكن تقديم الطعام مغلقة بـ سـ لـ كـ شـ بـ كـي ضـ يـقـ الفـ تـ حـاتـ لـ منـعـ دـ خـوـلـ القـ وـارـضـ والـحـشـراتـ. الـبـابـ الـخـارـجيـ لـ الـمـطـبـخـ (ـإـنـ وـجـدـ) مـزـوـدـ بـ سـ لـ كـ شـ بـ كـي ضـ يـقـ الفـ تـ حـاتـ وـسـ تـارـةـ هوـائـيـةـ لـ الـحـمـاـيـةـ مـنـ دـ خـوـلـ الـحـشـراتـ.
٧. مستودع مستقل له أرفف لتخزين المواد الغذائية أو دواليب داخل المطبخ مع مراعاة الاشتراطات الصحية اللازمة لنقل وتخزين وتداول المواد الغذائية مثل درجة الحرارة ونسبة الرطوبة وطريقة التخزين.
٨. توفير طفية حريق اللون الأسود - ثاني أكسيد الكربون - لكل مطبخ داخل العقار.
٩. مراوح شفط مناسبة لكل مطبخ داخل العقار توفر العدد الكافي من مصائد الحشرات لكل مطبخ داخل العقار. اـسـتـخـدـمـ الـمـبـيـدـاتـ الـحـشـرـيـةـ وـمـبـيـدـاتـ الـقـوـارـضـ حـسـبـ الـقـوـادـ الصـحـيـةـ وـتـحـتـ إـشـرـافـ فـنـيـ مـخـتـصـ أوـ شـرـكـةـ مـخـتـصـةـ وـفـيـ غـيرـ أـوـقـاتـ إـعـادـ أوـ تـقـدـيمـ الـطـعـامـ وـيـخـصـصـ لـهـاـ مـسـتـوـدـعـ مـسـتـقـلـ.
١٠. الحاويات محكمة الغلق لتجميع مخلفات الأطعمة.
١١. اشتراطات العاملين بالمطبخ إن وجد:

 ١٢. العاملين بالمطبخ حاصلين على شهادات صحية سارية المفعول
 ١٣. العامل بالمطبخ مرتدياً زياً موحداً نظيفاً وقت العمل مع مراعاة السلامة الغذائية.

١٤. اشتراطات صالات الطعام إن وجدت:
 - سطح طاولات إعداد الطعام صلب قابل للغسيل والتنظيف.
 - المسافة بين كل طاولة وأخرى متراً واحداً (١) على الأقل في حال كانت الطاولات مثبتة.
 - مكان مناسب لغسل الأيدي بصالات الطعام وبعد كاف ومزود بالصابون والمطهرات.
 - السقف والجزء العلوي من جرمان صالة الطعام مطلية بطلاء أملس قابل للتنظيف.
 - توفر العدد الكافي من مصائد الحشرات في كل صالات الطعام.
 - استخدام المبيدات الحشرية ومبيدات القوارض حسب القواعد الصحية وتحت إشراف فني مختص أو شركة مختصة وفي غير أوقات إعداد أو تقديم الطعام ويخصص لها مستودع مستقل.

٩/٧ اشتراطات المرافق و الخدمات :

١. تتوفر مياه الشرب بكمية كافية ومن مصدر صحي آمن سواء من الشبكة العامة أو غيرها وتكون صالحة للاستهلاك الآدمي ومتاحة للمواصفات القياسية السعودية رقم (٢٠٠١/٢٠٠١م) الخاصة بمياه الشرب. خزانات المياه غير قابلة للصدأ أو للتفاعل ومغلقة بإحكام، وأن تكون جرانها ملساء وغير قابلة للرشح منها أو إليها.
٢. تنظيف وتعقيم خزانات المياه الأرضية والعلوية مرة على الأقل في السنة والاحتفاظ بما يثبت ذلك.

٣. إجراء تحاليل مخبرية للمياه مرة في السنة على الأقل للتأكد من سلامتها للاستخدام الآدمي مع وجود سجل يوضح نتائج تحليل المياه من مختبرات معتمدة.
٤. تنظيف وتعقيم غرف الصرف الصحي مرة على الأقل في السنة والاحفاظ بما يثبت ذلك.
٥. وجود أغطية محكمة على فتحات الصرف الصحي.
٦. غرفة للعزل مجهزة للساكنين الذين تظهر عليهم أعراض المرض.
٧. صندوق إسعافات أولية موزعة في أنحاء السكن.
٨. إلزام الجهة المشغلة بنظافة وصيانة جميع مراافق السكن أو التعاقد مع شركة تشغيل وصيانة وإبراز ما يثبت ذلك.
٩. التعاقد مع شركة مكافحة الحشرات والآفات لتطهير العقار كل ٣ أشهر على الأقل وإظهار ما يثبت ذلك.
١٠. التعاقد مع شركة نظافة لتنظيف ولتطهير وتعقيم الوحدات السكنية ومرافقها (مطابخ ودورات المياه) كل ٣ أشهر على الأقل وإظهار ما يثبت ذلك.
١١. وضع ملصقات توعوية عن طريقة غسل اليد والسلامة الغذائية.
١٢. أفياش الكهرباء سلية ومحفظة بإحكام ولا توجد أسلاك بارزة أو مكشوفة.
١٣. تمديدات الكهربائية للعقارات غير مكشوفة ولوحات توزيع الكهرباء سلية ومحفظة بشكل محكم
١٤. جميع التمديدات الكهربائية بداخل الجدران وغير ظاهرة سواء من داخل العقار أو خارجه.
١٥. سكن الرجال مفصول عن سكن النساء.
١٦. توفير مساحة ٤ م٢ للفرد الواحد في غرف النوم.
١٧. توفر طفائية الحرائق اللون الأزرق - البويرة الكيميائية الجافة - لكل وحدة سكنية على الأقل.
١٨. زاوية ميل السالم ٤٥ درجة وارتفاع كل درجة ١٥ سم ومساحة كل درجة ٢٠٠ سم* ١٠ سم وحواجز حماية بارتفاع ٧٥ سم.
١٩. غرفة مخصصة لغسل الملابس تكون مجهزة بغسالة ومياه حارة وباردة ومكان لتصريف المياه.
٢٠. لوحة لكل وحدة سكنية تتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاغات البلدية.

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



٩/٨ اشتراطات دورات المياه:

- ٨/١ يتوفّر العدد المناسب من دورات المياه النظيفة والصالحة للاستخدام بمعدل (١ مرحاض + ١ مغسلة يد + ١ مكان استحمام) لكل ٥ عمال أو أقل منهم.
- ٨/٢ لا تقل مساحة حمام الاستحمام الواحد عن (١٢٠ سم في ٨٠ سم) ويزود بصنبور وдуш للاستخدام والمياه الساخنة والباردة ومزلاج لغلق بابه الداخلي.
- ٨/٣ غرفة المرحاض معزولة بشكل كامل عن أقسام المسكن الأخرى ولا تقل مساحتها عن (١١,٥ م٢).
- ٨/٤ موقع دورات المياه منفصلًا عن أماكن الطعام ووضع ملصقات توعوية عند دورات المياه والمطابخ عن طريقة غسل الأيدي بالطريقة الصحيحة.
- ٨/٥ تغطي جدران دورات المياه إلى السقف بمادة مناسبة سهلة التنظيف مثل البلاط أو السيراميك أو دهان.
- ٨/٦ مراوح شفط وإنارة بدورات المياه.
- ٨/٧ صندوق طرد (سيفون) للمرحاض.
- ٨/٨ يجب أن يلحق بالوحدة السكنية مكان مناسب مخصص لغسل الملابس.

عدد الأفراد	عدد أماكن الاستحمام و المرحاض و احواض غسيل اليدين
٥ او اقل	١
من ٦ الى ١٠	٢
من ١١ الى ١٥	٣
١٥ من اكثرا	اضافة مakan للاستحمام و مرحاض و احواض غسيل اليدين لكل ٥ اشخاص اضافيين او اقل

٩/٩ غرف النوم:

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

عدد الأفراد	المساحة المخصصة بالغرفة (متر مربع)
١	٤
٢	٨



١٢	إضافة عدد ٤ متر لكل فرد إضافي	٣
		أكثر من ٣

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



٩/١٠ مباني الادارة والخدمات:

يلتزم المستثمر بإنشاء مبنى للادارة على أن يشمل (قسم هندي للصيانة، قسم إداري، قسم الأمن والمراقبة) كما يلتزم المستثمر بتوفير الخدمات الازمة مثل (مكان مخصص للصلاة في حال عدم توفره قرب موقع المشروع - مركز صحي - منطقة ترفيهية تحتوي على ملابع أو صالات رياضية وترفيهية أو كليهما - مغسلة ملابس - مطبخ مركزي) ويحق له إضافة نشاط مركز لبيع المواد الغذائية (سوبر ماركت) - صراف آلي - حلاق وغيرها بعدأخذ موافقة الأمانة على ألا يكون هناك أي تعارض مع أي الشروط الصحية لمساكن العمال أو اشتراطات أخرى.

٩/١١ الاشتراطات وقت الأزمات:

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

١٢/٩ 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 المعايير العالمية المعتمدة بها.
- فصل الإنارة الخارجية وتشمل إنارة المبني من الخارج ولوحات الإعلانات وإنارة الموقع العام والموافقات عن الإنارة الداخلية.

٤. فصل دوائر الإنارة عن دوائر القوى وعمل لوحات توزيع مستقلة لكل منها، كما يجب عمل لوحات كهربائية مستقلة لوحدات التكييف.
٥. تكون القواطع الكهربائية لمخارج القوى من النوع المزود بحماية ضد التسرب الأرضي للتيار **Earth leakage circuit breaker**.
٦. جميع المواد والتركيبات الكهربائية الخارجية يجب أن تكون من النوع المقاوم لعوامل الطقس والمحمية ضد تسرب الرطوبة والغبار ومية الأمطار.
٧. يجب تجهيز المبني بالمتطلبات الكهربائية الآتية:
 - أ. وحدات إنارة طوارئ.
 - ب. علامات مضيئة توضح مخارج الطوارئ.
 - ج. شبكة للكشف والإذار عن الحريق.
٨. غرفة لمحولات شركة الكهرباء وذلك في حالة تجاوز الحمل الكهربائي للمبني عن ٤٠٠ أمبير ومراعاة أن تكون فتحات التهوية ومداخل الغرفة جهة الشارع (يتم الحصول على مخطط تصميم الغرفة المعتمد من شركة الكهرباء المحلية).
٩. 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.
١٠. تطبيق نظام التأريض على جميع منشآت المشروع تجنبًا للحوادث والمخاطر الناتجة عن سوء استخدام التيار الكهربائي أو الأجهزة الكهربائية المختلفة.. على أن يشمل نظام التأريض ما يلي:
 - أ. تأريض حديد تسليح أساسات المبني.
 - ب. تأريض جميع الأجزاء المعدنية غير الحاملة للتيار الكهربائي مثل مواسير المياه الرئيسية والمواسير المعدنية المستخدمة في الصرف الصحي... الخ.
 - ج. تأريض لوحات التوزيع الرئيسية والفرعية وتمديدات الكابلات الداخلية ودوائر القوى والإنارة وخلافه.
١١. تزويد المشروع بمانعة صواعق مناسبة تكون مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو أي مواصفات عالمية معتمدة.
١٢. يراعى حسن اختيار موضع لوحة التوزيع الرئيسية بحيث يسهل توزيع التيار الكهربائي إلى عناصر المشروع ولوحات التوزيع الرئيسية.
١٣. إضافة الطوارئ ولوحات الإرشادية المضيئة يجب أن تتصل بثلاثة مصادر للطاقة (شحن ذاتي، شحن عام، مولد احتياطي).



جدول المخالفات:

الموقع	البند	م
تسرب في إيذاء المجاورين متضمن تسرب في روائح نفاثات كريهة أو رمي المخالفات في أماكن غير مخصصة	١	
عدم وجود لوحة يوضح فيها معلومات عن الشركة أو المؤسسة التابع لها العاملون مثل الاسم والعنوان	٢	
عدم الالتزام بشرط أرضية الموقع مرتفعة وغير معرضة للغرق بالمياه	٣	
عدم توافر مصادر الكهرباء والمياه الصالحة للاستخدام الآدمي	٤	
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 عدم إنشاء المسكن في مسار الرياح السائدة المارة باماكن العمل سالفة الذكر	٥	

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

البند	م
الإضاءة والتهوية	
1 لا يحقق شرط تصميم الإضاءة والتركيب الخاصة بها بطريقة تسهل تنظيفها وتنع تراكم الأوساخ عليها	
2 لا يحقق شرط توفير كل من الإضاءة الطبيعية والصناعية في جميع أنحاء السكن	
3 لا يحقق شرط أن تكون مصابيح الإضاءة ضد الكسر أو محمية بأغطية ضد الكسر في المناطق التي يكون فيها المصابيح والتركيبات الضوئية مكشوفة مباشرة على مكان تجهيز الطعام أو تقديمها	
4 لا يحقق شرط أن المبني بجيمع مرافقه جيد التهوية، وتستخدم التهوية الاصطناعية في المناطق الحارة بالإضافة إلى التهوية الطبيعية وتزيد السكن بالأجهزة الالازمة لمتابعة وقياس جودة الهواء	

البند	م
اشتراطات العاملين بالمطبخ (للمجمعات السكنية المتوفر فيها مطبخ مركزي)	
1 العاملين بالمطبخ غير حاصلين على شهادات صحية سارية المفعول تثبت خلوهم من الأمراض المعدية	
2 العاملين بالمطبخ لا يتوفرون عليهم العناية التامة بنظافة أبدانهم وتقطيل أظافرهم باستمرار	
3 استخدام المطبخ ومرافقه للنوم	
4 عدم ارتداء العمال زياً موحداً نظيفاً وقت العمل	
5 عدم الالتزام بإبعاد أي عامل عن العمل إذا رأت الجهات المختصة في اشتعاله خطراً على الصحة العامة	
6 عدم منع التدخين بالمطبخ	
7 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 معد	
8 عدم ابلاغ الجهات الصحية المختصة في حالة ظهور أعراض مرضية على أحد العاملين بالمطبخ	

البند	م
	التجهيزات (المجمعات السكنية المتوفر فيها مطبخ مركزي)
١	عدم تجهيز المطبخ بطاولات لإعداد الطعام مغطاة بسطح صlad (استانليسيل) قابل للغسيل والتنظيف وأن ترتكب به مروحة شفط مناسبة
٢	عدم توفر العدد الكافي من الطاولات والكراسي في صالة تقديم الطعام
٣	عدم توفر الطاولات والكراسي القابلة للغسيل والتعقيم
٤	عدم الالتزام بأن تكون المسافة بين كل طاولة وأخرى (١) متر على الأقل
٥	عدم توفر صالة تقديم الطعام بعدد كافي من برادات المياه وأن تكون الكاسات المستخدمة في الشرب من النوع الذي يستعمل لمرة واحدة
٦	عدم توفر العدد الكافي في مصائد الحشرات في كل من المطبخ وصالة الطعام
٧	عدم غسل أواني الطبخ قبل وبعد الاستعمال
٨	عدم حفظ الطعام المعد لتقديمة لأفراد السكن الجماعي على درجة حرارة مناسبة تمنع تعرق الأطعمة وتحفظ الأطعمة التي تحتاج إلى تبريد في ثلاجات
٩	عدم وجود حاويات محكمة الغلق لتجمیع مخلفات الأطعمة والتخلص منها أولاً بأول
١٠	عدم الاهتمام بنظافة الأرضيات 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

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



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

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

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

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

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

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

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

البند	م
المرافق والخدمات (نوعية السكن والمساحات)	
١ السكن الجماعي لأفراد الرجال غير مفصول عن سكن النساء	
٢ لا يوجد التزام بتخصيص مساحة ٤م٢ للفراد الواحد من السكن	
٣ السكن ليس مزود بالاثاث المناسب	
٤ تأجير سطح المبني لغرض السكن	

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





١٠. المرافق "الملحق"





نموذج عطاء يقدم في مزايدة بالطرف المختوم (نموذج ٧/٦)

سعادة رئيس بلدية محافظة المويه:

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف بتاريخ ١٤ / / المتضمن رغبتكم تأجير موقع لاستثماره في إنشاء وتشغيل وصيانة مشروع سكن العماله بمحافظة المويه.

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 وضمانبنكي يعادل ٢٥٪ من قيمة العطاء السنوي وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم المستثمر		
رقم بطاقة الأحوال		
بتاريخ	صادرة من	
جوال	فاكس	هاتف
تاريخ التقديم	الرمز البريدي	ص.ب
		العنوان:

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

التوقيع

الختم الرسمي

الاسم

التاريخ





إقرار من المستثمر

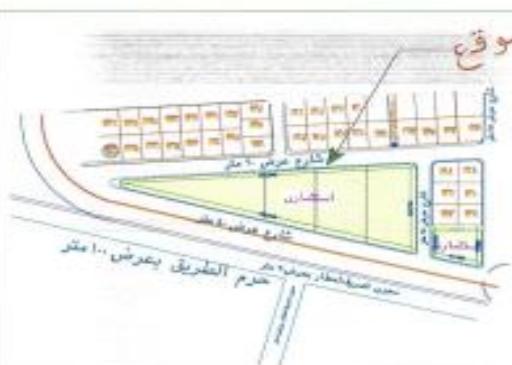
يقر المستثمر بما يلي:

١. اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
٢. اطلع على جميع النظم السعودية المعتمد بها ذات الصلة بموضوع المزايدة وعلى وجه خاص لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ١٤٤١/٦/٢٩ هـ.
٣. اطلع على الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للافراد الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤٥١/٢٤٣٢٠٧٠٠٤٥٠٩١١ بتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١ هـ.
٤. عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.

الختم

التوقيع





تم اعداد هذا الكروكي من ادارة الشئون الفنية بالبلدية وعلى مسؤوليتها

