

كراسة الشروط والمواصفات

إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بحي الشقة في مدينة بريدة

الصفحة	المحتويات	م
٤	قائمة تدقيق لمقدمي العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة.	أ
٥	تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات.	ب
٦	الجدول الزمني المتوقع لإجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى	ج
٧	مقدمة	١
٨	وصف الموقع	٢
٩	اشتراطات دخول المنافسة	٣
٩	من يحق له دخول المنافسة	١/٣
٩	لغة العطاء	٢/٣
٩	مكان تقديم العطاءات	٣/٣
٩	موعد تقديم العطاءات	٤/٣
٩	موعد فتح المظاريف	٥/٣
٩	تقديم العطاء	٦/٣
١٠	كتابة الأسعار	٧/٣
١٠	مدة سريان العطاء	٨/٣
١٠	الضمان	٩/٣
١١	موعد الإفراج عن الضمان	١٠/٣
١١	مستندات العطاء	١١/٣
١٢	واجبات المستثمر قبل إعداد العطاء	٤
١٢	دراسة الشروط الواردة بالكراسة	١/٤
١٢	الاستفسار حول بيانات المنافسة	٢/٣
١٢	معاينة العقار	٣/٤
١٣	ما يحق للأمانة وللمستثمر قبل وأثناء فتح المظاريف	٥
١٣	إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات	١/٥
١٣	تأجيل موعد فتح المظاريف	٢/٥
١٣	سحب العطاء	٤/٥
١٣	تعديل العطاء	٥/٥
١٣	حضور جلسة فتح المظاريف	٥/٥
١٣	سرية المعلومات	٦/٥
١٤	الترسية والتعاقد وتسليم الموقع	٦
١٤	الترسية والتعاقد	١/٦
١٤	تسليم الموقع	٢/٦
١٥	الاشتراطات العامة	٧
١٥	توصيل الخدمات للموقع	١/٧
١٥	البرنامج الزمني للتنفيذ	٢/٧
١٥	الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات ذات العلاقة	٣/٧
١٥	تنفيذ الأعمال	٤/٧
١٥	مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر	٥/٧
١٦	حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ	٦/٧

الصفحة	المحتويات	م
١٧	استخدام العقار للغرض المخصص له	٧/٧
١٧	تأجير من الباطن أو التنازل عن العقد	٨/٧
١٧	موعد سداد الأجرة السوية	٩/٧
١٨	ضريبة القيمة المضافة	١٠/٧
١٨	متطلبات السلامة والأمن	١١/٧
١٩	تقرير المقاول ومكتب الهندسي	١٢/٧
١٩	إلغاء العقد للمصلحة العامة	١٣/٧
١٩	تسليم الموقع والمنشآت المقامة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد	١٤/٧
١٩	فسخ العقد	١٥/٧
٢٠	أحكام عامة	١٦/٧
٢١	الاشتراطات الخاصة	٨
٢١	مدة العقد	١/٨
٢١	فترة التجهيز والإنشاء	٢/٨
٢١	النشاط الاستثماري المسموح به	٣/٨
٢١	الاشتراطات المتعلقة بالاستخدامات لسكن العمال	٤/٨
٢١	توفير المرافق العامة	٥/٨
٢٤	مواقف السيارات	٦/٨
٢٤	اشتراطات التشغيل والصيانة	٧/٨
٢٦	الاشتراطات الأمنية	٨/٨
٢٦	تأمين إسعافات أولية	٩/٨
٢٦	اللوحات الإعلانية	١٠/٨
٢٧	متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة	١١/٨
٢٨	متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة	١٢/٨
٢٩	الاشتراطات الفنية	٩
٢٩	كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء	١/٩
٣٠	الاشتراطات التنظيمية	٢/٩
٣٠	اعتماد التصميم الابتدائي	٣/٩
٣١	الاشتراطات المعمارية	٤/٩
٣٢	الاشتراطات الإنسانية	٥/٩
٣٤	الاشتراطات الكهربائية	٦/٩
٣٧	الاشتراطات الميكانيكية	٧/٩
٣٧	اشتراطات الأعمال الصحية	٨/٩
٣٨	اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق	٩/٩
٤٠	مواصفات المواد وجودة التنفيذ	١٠/٩
٤١	الغرامات والجزاءات	١٠
٤٢	المرفقات	١١
٤٢	نموذج العطاء	١/١١
٤٣	بطاقة وصف الموقع - القرار المساحي للموقع	٢/١١
٤٥	محضر تسليم موقع	٣/١١
٤٦	إقرار من المستثمر	٤/١١

أ. قائمة تدقيق لتقديم العطاءات للتأكد من تقديم كل المستندات المطلوبة:

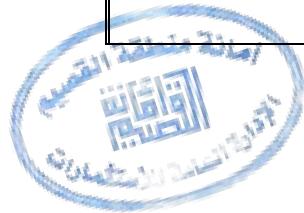
يتعين مراعاة الالتزام بتقديم المستندات المحددة والمطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات الكترونياً ، وذلك عن طريق الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص " باستثناء أصل خطاب الضمان البنكي ، فيقدم الأصل في ظرف مختوم ومغلق من المستثمر أو من يفوّضه ويكتب عليه اسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس ، في الموعد والمكان المعلن عنه لفتح المظاريف مع إرفاق صورة الضمان البنكي في الموقع الإلكتروني المشار إليه

المستند	المطلب	م
نموذج العطاء	١	
تفويض أو توكيل داخل بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص " (إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير مقدم العطاء).	٢	
إثبات أن المسؤول عن الشركة أو وكيلها الذي وقع على العطاء لديه الصلاحية للتوقيع	٣	
صورة سارية المفعول من السجل التجاري	٤	
صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي	٥	
الرقم الضريبي للمنشأة	٦	
خطاب ضمان بنكي من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي ساري المفعول لمدة لا تقل عن (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف ، وأن يكون بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي.	٧	
صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول .	٨	
صورة من شهادة الاشتراك بالغرفة التجارية سارية المفعول	٩	
صورة من الشهادة الصادرة من مكتب التأمينات الاجتماعية	١٠	
صورة من شهادة الالتزام بالسعودية	١١	
صورة من التراخيص الخاصة بإدارة وتشغيل المجمعات السكنية	١٢	
أي مستندات أخرى تتطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "	١٣	

- ملحوظة: يستبعد أي عطاء لا يرفق به أصل خطاب الضمان البنكي، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، أو يكون ساري المفعول لمدة أقل من (٩٠) تسعةون يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

بـ. تعريف المفردات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات

المشروع	هو المشروع المراد إنشاؤه وتشغيله وصيانته من قبل المستثمر حسب النشاط المحدد (سكن عمال).
الموقع	هو أرض تحددها الأمانة، والتي يقام عليها النشاط المحدد له.
الوزارة	وزارة البلديات والإسكان
الأمانة	أمانة منطقة القصيم
مقدم العطاء	هو شركة أو مؤسسة مرخصة تزاول نشاط إدارة وتشغيل مثل هذه المشروعات
المستثمر	هو الشخص ذو الصفة الطبيعية أو الاعتبارية الذي يحق له ممارسة أنواع النشاط التجاري والاستثماري بموجب الأنظمة واللوائح ذات العلاقة.
السكن الجماعي للعمال	هو منشأة تقدم خدمة السكن الجماعي للعمالة والعاملات والعزاب والتي تستوعب (٢٠) فرد فأكثر أياً كانت فترة إقامتهم (ذكوراً أو إناثاً) في أماكن داخل العمran أو خارجه ويحتوي على عدد من المرافق والخدمات الأساسية والاختيارية
المنافسة العامة	فتح المجال للمنافسة بين المستثمرين لاستثمار العقارات البلدية والخدمات المرتبطة بها عن طريق الإعلان وفق أحكام لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (٤٠١٥٢) وتاريخ ١٤٤١/٠٦/٢٩ هـ ، والتعليمات التنفيذية لها وجميع التعليمات والقرارات والأوامر ذات الصلة.
المنافسة الإلكترونية	تقديم المستثمرين عطاءاتهم في المنافسة عن طريق الموقع الإلكتروني " فرص " furas.momra.gov.sa
الكراسة	كراسة الشروط والمواصفات



جـ. الجدول الزمني المتوقع لـ إجراء المنافسة حتى إيجار السنة الأولى

البيان	موعد سداد أجرة - السنة الأولى	عند توقيع العقد	ال تاريخ	كيفية تحديد التاريخ
تاريخ الإعلان				التاريخ الذي تم فيه النشر
آخر ميعاد لتقديم العطاءات				كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد
موعد فتح المظاريف				كما هو محدد على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" مع مراعاة التمديد
إعلان نتيجة المنافسة				تحدهه الأمانة
موعد الإخطار بالترسية				تحدهه الأمانة
تاریخ توقيع العقد من ترسو عليه المنافسة				خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعار الأمانة للمستثمر بمراجعةها، فإن لم يراجع يرسل له إشعار نهائي، ويعطى مهلة إضافية خمسة عشر يوماً.
تاریخ 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.



١. مقدمة

ترغب أمانة منطقة القصيم في طرح منافسة عامة على المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية لإنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بحي الشقة في مدينة بريدة، وفق التفاصيل المبينة في كراسة الشروط والمواصفات المرفقة، والتي توضح المعلومات التي يجب على المستثمرين الإحاطة بها، ومرااعاتها عند تقديم عطاءاتهم لهذه المنافسة.

وتهدف الأمانة بالمستثمرين القراءة المتأنية والدقيقة للكراسة 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 أيه استفسارات أو استيضاحات من المستثمرين الراغبين في دخول المنافسة، ويمكن تقديم الاستفسارات أو الاستيضاحات بإحدى الطرق التالية:

- التوجه إلى الإدارة المذكورة أدناه بالأمانة وتقديم الاستفسار مكتوباً:
 - الإدارة العامة للاستثمارات- أمانة منطقة القصيم
 - هاتف: ٥١٤٣١٠٦٣٢٦٥٠٠٠ - فاكس: ١١١٩٠١٦٣٢٥١٥٥٠ - ص.ب:
 - أو من خلال الموقع الإلكتروني Furas.momra.gov.sa
 - أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص "
 - أو من خلال بوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "



٢. وصف الموقع

الشقة	الحي
رقم ث ١	القطعة
سكن عمال	النشاط
(١٠٣٣) م	المساحة : أرض فضاء
بطاقة وصف الموقع والرفع المساحي مرافقان بالبند رقم (٢/١١)	

معاينة الموقع على الطبيعة:

- على مقدم العطاء أن يعاين الموقع معاينة تامة نافية للجهالة وأن يقبله كما هو على حاليه وأن يدرس كافة الجوانب الخاصة بالشروط المكانية واشتراطات كود البناء السعودي وأن يقوم بدراسة وافيته و شاملة وتصور كامل عن الموقع والعناصر بما يتوافق مع الاشتراطات البلدية.
- على المستثمر التعرف على الموقع والحصول على كافة المعلومات والبيانات ومدى إمكانيات توصيل الخدمات والتي قد تؤثر على الجدوى الاستثمارية للمشروع قبل تقديم عطائه للمنافسة .

بيانات أخرى :

- لا يؤثر وجود اشغالات على الموقع من عدمه في تنفيذ أعمال الإنشاءات لمشروع سكن العمال بل يجب على المستثمر معالجة تلك الأشغالات قبل البدء بتنفيذ المشروع وتمهيد وتسوية الموقع على حسابه الخاص والأمانة غير ملزمة بذلك.
- يلتزم المستثمر باعتماد التصميمات المعمارية والإنسانية للمشروع من الأمانة قبل البدء في تنفيذ المشروع.
- يلتزم المستثمر بتوزيع الموقع العام للمشروع على أن يكون ذلك وفق أعلى المعايير التخطيطية ومناسبة جميع مكونات المشروع وملائمتها مع بعضها البعض كما يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥١ وتاريخ ١٤٤٥/٩/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- يلتزم المستثمر بأخذ التصاريح الالزامية من المديرية العامة للدفاع المدني ووزارة الصحة ، وزارة الداخلية ووزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية والجهات ذات العلاقة قبل البدء في التنفيذ.



٣. اشتراطات دخول المنافسة والتقديم

١ / ٣ من يحق له دخول المنافسة:

١ / ١ / ١ يحق للمؤسسات والشركات التقدم في هذه المنافسة، ويحق للأمانة استبعاد المستثمر الذي يثبت تعثره في مشروع استثماري بحكم أو قرار نهائي صادر عن جهة قضائية، لمدة (ستين) من تاريخ الحكم أو القرار.

٢ / ١ / ٣ يسري على الشركات والمؤسسات غير السعودية نظام الاستثمار الأجنبي.

٢ / ٣ لغة العطاء :

١ / ٢ / ٣ لما كانت اللغة العربية هي اللغة الرسمية في المملكة العربية السعودية فعلى مقدم العطاء الالتزام بالتعامل بها في جميع المكاتب المتعلقة بهذا المشروع، بما في ذلك العطاء وجميع مرافقاته ، وبياناته ويستثنى من ذلك الكتالوجات الخاصة بالمعدات والأجهزة التي يجوز أن تكون باللغة الإنجليزية.

٢ / ٢ / ٣ في حال التقدم بمسند بأي لغة أخرى غير العربية يتم ترجمته إلى اللغة العربية عن طريق مقدم العطاء من خلال مكتب ترجمه معتمد ويعتبر النص العربي هو المعمول عليه في حالة الاختلاف أو الالتباس في المضمون.

٣ / ٣ مكان تقديم العطاءات :

تُقدم العطاءات عن طريق المنافسة الإلكترونية عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" ، وفي حال تعذر تقديم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية لأسباب فنية ، يقدم العطاء في يوم وموعد ومكان فتح المظاريف المعلن عنه في المنافسة الإلكترونية داخل ظرف مختوم بالشمع الأحمر ويكتب عليه من الخارج اسم المنافسة وأسم المستثمر وعنوانه وأرقام هواتفه ورقم الفاكس مع تقديم ما يثبت سداد قيمة الكراسة بمقر الإدارة العامة للاستثمارات وفق العنوان التالي:

▪ أمانة منطقة القصيم- القصيم- بريدة- طريق الملك عبدالعزيز

▪ هاتف : ٥١٤٣١- ١١١٩ - فاكس: ٠١٦٣٢٥١٥٥٠ - ص.ب: ٠١٦٣٢٦٥٠٠٠

٤ / ٣ موعد تقديم العطاءات:

يجب أن تقدم العطاءات حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية ، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص "

٥ / ٣ موعد فتح المظاريف :

موعد فتح المظاريف حسب الموعد المحدد بالإعلان بالصحف الرسمية ، وببوابة الاستثمار في المدن السعودية " فرص ".

٦ / ٣ تقديم العطاء :

١ / ٦ / ٣ يقدم العطاء عن طريق المنافسة الإلكترونية ، ويتم إرفاق كل المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات إلكترونياً.

٢ / ٦ / ٣ 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 ضرورة قيام المستثمر بتقديم بلاغ من خلال التواصل مع مركز الاتصال على الرقم ١٩٩٠٤ أو عن طريق البريد الإلكتروني inv@momra.gov.sa وتقديم ما يثبت ذلك عند تقديم العطاء ورقياً.

٣ / ٦ / ٣ على المستثمر استيفاء نموذج العطاء المرفق بالدقة الالزمة ، وذلك طباعة أو كتابة بالمداد ، والالتزام التام بما تفرض به البنود الواردة بكرasse الشروط والمواصفات وملحقاته .

٤ / ٦ / ٣ يجب ترقيم صفحات العطاء ومرافقاته والتوجيه إليها من المستثمر نفسه ، أو الشخص المفوض من قبله ، وإذا قدم العطاء من شخص مفوض يجب إرفاق أصل التفويض مصدقاً من الغرفة التجارية ، أو مصحوباً بوكالة شرعية .

٧ / ٣ كتابة الأسعار :

يجب على المستثمر عند إعداد عطائه أن يراعى ما يلي :

١ / ٧ / ٣ أن يقدم السعر بالعطاء وفقاً لمطالبات كراسة الشروط والمواصفات ولا يجوز له إجراء أي تعديل أو ابداء تحفظ عليها أو القيام بشطب بند من بنود المنافسة أو مواصفاتها ويستبعد الطرف المخالف لذلك .

٢ / ٧ / ٣ تدون الأسعار في العطاء أرقاماً وكتابة (حروفاً) بالريال السعودي .

٣ / ٧ / ٣ لا يجوز للمستثمر الكشط ، أو المحو ، أو الطمس ، وأي تصحيح أو تعديل في عرض السعر يجب أن تعاد كتابته من جديد بالحرروف والأرقام ، والتوجيه عليه .

٨ / ٣ مدة سريان العطاء :

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

٩ / ٣ الضمان:

١ / ٩ / ٣ يجب أن يقدم ضمان بنكي مع العرض بقيمة لا تقل عن (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 (٩٠) يوماً من التاريخ المحدد لفتح المظاريف، وقابلًا للتمديد عند الحاجة.

٢ / ٩ / ٣
يسبعد كل عطاء لا يرافق به أصل خطاب الضمان، أو تكون قيمة الضمان أقل من (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي، أو يكون خطاب الضمان مقدماً بغير اسم المستثمر، وليس للمستثمر الحق في الاعتراض على الاستبعاد.

١٠ / ٣ موعد الإفراج عن الضمان:

يرد الضمان لأصحاب العطاءات غير المقبولة فور البت في المنافسة بالترسية على العرض المناسب ، كما يرد لصاحب العطاء المقبول فور تسديد أجرة السنة الأولى وتوقيع العقد.

١١ / ٣ مستندات العطاء :

يجب على المستثمر استيفاء وإرفاق المستندات التالية وبالترتيب الوارد ذكره:-

١ / ١١ / ٣ نموذج العطاء والتوفيق عليه من المستثمر، أو من يفوضه لذلك، مع إثبات تاريخ التوقيع.
٢ / ١١ / ٣ تفويض أو توكيل داخل بوابة فرص، وذلك إذا قام بالتوقيع على العطاء ومرافقاته شخص غير المستثمر.

٣ / ١١ / ٣ صورة سارية المفعول من السجل التجاري.

٤ / ١١ / ٣ صورة من رخصة الاستثمار الأجنبي إذا كان المستثمر غير سعودي.
٥ / ١١ / ٣ خطاب ضمان من بنك معتمد لدى البنك المركزي السعودي (طبقاً للشروط الواردة في البند ٩/٣ أعلاه).

٦ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الزكاة والدخل سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.
٧ / ١١ / ٣ صورة من شهادة الاشتراك في الغرفة التجارية سارية المفعول إذا كان المستثمر شركة أو مؤسسة.

٨ / ١١ / ٣ صورة من التراخيص الخاصة بمتطلبات نشاط السكن الجماعي للأفراد.
٩ / ١١ / ٣ صورة من الشهادة الصادرة من التأمينات الاجتماعية يثبت فيها أن الشركة/المؤسسة المتقدمة مسجلة في المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية وانها قامت بجميع التزاماتها تجاهها أو إرفاق ما يثبت أنها لا تخضع لأحكام هذا النظام.

١٠ / ١١ / ٣ نسخة من شهادة الالتزام بالسعودية.

١١ / ١١ / ٣ الرقم الضريبي للمنشأة

١٢ / ١١ / ٣ أي مستندات أخرى تطلبها بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".



٤. واجهات المستثمر قبل إعداد العطاء

٤ / ١ دراسة الشروط الواردة بالكراسة:

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

٤ / الاستفسار حول بيانات المنافسة:

في حالة غموض أو عدم وضوح أي بند من بنود المنافسة، يجب على مقدم العطاء الاستفسار من الأمانة خطياً للحصول على الإيضاح اللازم قبل تقديمه لعطايه، وذلك بمدة لا تقل عن عشرة أيام من التاريخ النهائي المحدد لتقديم العطاءات، وستقوم الأمانة بالرد على الاستفسارات كتابة لكل من اشتري كراسة الشروط والمواصفات في موعد أقصاه عشرة أيام قبل الموعد المحدد لفتح المظاريف، ولن يعول على أية استفسارات أو إجابات شفوية، كما يمكن لمقدم العطاء تقديم الاستفسارات عن طريق الموقع الإلكتروني (Furas.momra.gov.sa) أو عن طريق تطبيق الأجهزة الذكية " فرص".

٤ / ٣ معاينة الموقف:

على مقدم العطاء وقبل تقديم عطائه أن يقوم بمعاينة الموقع محل المنافسة معاينة تامة نافية للجهالة، وفق حدوده المعتمدة، وأن يتعرف تعرفاً تاماً على أوضاعه السائدة به والاشترطات والارتدادات والأنظمة المعمول بها بالمنطقة، والتعرف على كافة الالتزامات ذات العلاقة قبل التقدم بعطاءه ويعتبر مقدم العطاء قد استوفى هذا الشرط بمجرد تقديم عطاءه، بحيث لا يحق له لاحقاً الادعاء أو الاحتجاج بأية جهالة بخصوص الموقع والأعمال المتعلقة به.



٥. ما يحق للأمانة للمستثمر قبل وأثناء فتح المطاريف

١/٥ إلغاء المنافسة وتعديل الشروط والمواصفات:

يحق للأمانة إلغاء المنافسة قبل فتح المطاريف بعدأخذ موافقة صاحب الصلاحية إذا اقتضت المصلحة العامة ذلك أو لدواعي التخطيط. ويحق لها الإضافة أو الحذف أو التعديل لمضمون أي بند من بنود كراسة الشروط والمواصفات وملحقاتها بموجب خطاب أو إخطار إلى جميع الشركات أو المؤسسات التي قامت بشراء كراسة الشروط والمواصفات، وذلك قبل فتح المطاريف، 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 المطاريف:

يحق للأمانة تأجيل تاريخ موعد فتح المطاريف إذا ما دعت الضرورة إلى ذلك، وإذا تقرر ذلك فإن الأمانة ستخطر جميع مقدمي العطاءات بالتأجيل إلكترونياً عبر بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص".

٣/٥ سحب العطاء:

لا يحق للمستثمر سحب عطاءه قبل موعد فتح المطاريف.

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 المطاريف:

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

٦/٥ سرية المعلومات:

جميع المعلومات والمستندات المقدمة من المستثمرين عن طريق المنافسة الإلكترونية تتمتع بكمال السرية ، ولا يمكن لأي طرف أو جهة الاطلاع عليها سوى في يوم وموعد فتح المطاريف وذلك من قبل المخول لهم نظاماً لدى الأمانة.



٦. الترسية والتعاقد وتسليم الموقع

١/٦ الترسية والتعاقد:

- ١ / ١ / ٦ بعد أن تستكمل لجنة فتح المظاريف إجراءاتها تقدم العروض إلى لجنة الاستثمار لدراستها، وتقديم التوصية لصاحب الصلاحية بالترسية أو الإلغاء أو المفاوضة.
- ٢ / ١ / ٦ يتم إخطار من رست عليه المنافسة 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 ومصادرته الضمان.
- ٣ / ١ / ٦ يجوز للأمانة بعد أخذ موافقة صاحب الصلاحية ترسية المنافسة على صاحب العطاء الثاني بنفس قيمة العطاء الأول، الذي رست عليه المنافسة إن لم يستكمل الإجراءات خلال المدة المحددة.
- ٤ / ١ / ٦ يجوز للأمانة التفاوض مع أصحاب العروض الأعلى إذا تساوى عرضان أو أكثر وكانا أعلى العروض، أو إذا اقتربن أعلى العروض بتحفظ أو تحفظات، أو إذا كانت العروض غير مناسبة مالياً.
- ٥ / ١ / ٦ يجوز للجنة الاستثمار حسب الصلاحيات المخولة لها بموجب لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي الكريم رقم (١٥٢) وتاريخ ٢٩/٦/٤١٠٦ هـ التوصية بإلغاء المنافسة العامة في أي من الحالات الآتي بيانها:
- الأولى: إذا اقتضت المصلحة العامة وقف التصرف بالعقار.
 - الثانية: إذا تبين للجنة أن جميع العروض المقدمة غير مناسبة.
 - الثالثة: إذا لم يتوصل إلى نتيجة عن طريق المفاوضة مع المتنافسين.
- ٦ / ١ / ٦ في حالة طرأ بعد الترسية أي عوائق تحول دون تنفيذ المشروع وكان العائق بسبب الأمانة وثبت ذلك نظاماً فإن على الأمانة إعادة ما دفعه المستثمر واتخاذ الإجراءات النظامية لإلغاء المنافسة أو العقد وفي هذه الحالة يتم تعويض المستثمر عن قيمة المنشآت المقامة بالموقع بعد احتساب مدة سنوات انقضاء العقد ونسبة أهلاك المبني ، وإعادة القيمة الإيجارية المتبقية من تاريخ إلغاء العقد إلى تاريخ انتهاء السنة التعاقدية وذلك إعمالاً بما جاء بتعميم سمو وزير الشؤون البلدية والقروية (في حينه) رقم (٢٨٦٥١) في ١٤٣٥/٦/٢٨٦٥١ هـ الخاص بوجود عوائق تحول دون تنفيذ العقد أو المشروع وعلى المستثمر أن يقبل بذلك وب مجرد دخوله المنافسة أنه أطلع على التعميم وتعديلاته وما يترب عليه من إجراءات قبل وبعد ذلك .

٢/٦ تسليم الموقع :

- ١ / ٢ / ٦ يتم تسليم الموقع للمستثمر بموجب محضر تسليم 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.
- ٢ / ٢ / ٦ في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسليم الموقع تقوم الأمانة بإرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه، وتحسب بدأياً مدة العقد من تاريخ الإشعار.

٧. الاشتراطات العامة

١ / ٧ توصيل الخدمات للموقع :

يتولى المستثمر توصيل الخدمات (كهرباء، مياه، صرف صحي، هاتف وغيرها) للموقع على مسؤوليته الخاصة، ويتحمل كافة التكاليف والرسوم المرتبطة بذلك، كما يتحمل تكاليف استهلاك الكهرباء والماء والصرف الصحي وكافة الخدمات الأخرى، وعلى المستثمر أن ينسق في ذلك مع الإدارة المعنية بالأمانة والجهات ذات الصلة، ولا يتربّ على الأمانة أية التزامات في حال تأخر المستثمر في إيصال الخدمات أو عدم توفرها أو أية عقبات يواجهها حيال ذلك.

٢ / ٧ البرنامج الزمني للتنفيذ :

يلتزم المستثمر أن يقدم للأمانة برنامجاً زمنياً للتنفيذ، متضمناً المراحل المختلفة للإنشاء والتشغيل الخاصة بسكن العمال وفقاً للمخططات والمواصفات المعتمدة من الأمانة والمدة المحددة، مع ضرورةأخذ الموافقات الخطية المسбقة من قبل الإدارة العامة للاستثمارات بالأمانة على كافة أعمال الإنشاءات والتصاميم.

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

يلتزم المستثمر بعدم القيام بتنفيذ المشروع قبل الحصول على الموافقات والتراخيص من الأمانة والجهات الأخرى ذات العلاقة: (وزارة الصحة - وزارة الداخلية - وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية - الدفاع المدني - الشركة السعودية للكهرباء - شركة المياه الوطنية - شركة الغاز والتصنيع الأهلية) وكافة الجهات الأخرى ذات العلاقة.

٤ / ٧ تنفيذ الأعمال:

١ / ٤ يجب على المستثمر أن يسند مهمة إنشاء مشروع سكن العمال إلى مقاول لديه خبرة وسابقة أعمال في تنفيذ مثل هذه الأنشطة.

٢ / ٤ يجب على المستثمر أن يقدم شهادات الخبرة السابقة للمقاول معتمدة ومصدقة من الجهات المختصة تثبت حسن تأديته للأعمال التي التزم بها. مع ضرورة إلزام المقاول بشهادة تأمين ضد العيوب الخفية التي قد تظهر في المبني والإنشاءات الهيكيلية بعد استخدامها، وذلك وفقاً لقرار مجلس الوزراء رقم (٥٠٩) وتاريخ ٢١/٠٩/١٤٣٩هـ، وتقديم صورة طبق الأصل من الشهادة للأمانة.

٣ / ٤ يجب على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل من قبل وزارة البلديات والإسكان وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليها ووفق اشتراطات الأمانة.

٥ / ٧ مسؤولية الإشراف على التنفيذ لدى المستثمر:

يجب أن يسند المستثمر مهمة الإشراف على التنفيذ لكامل الموقع إلى مكتب هندي استشاري مرخص له بمزاولة المهنة ومسجل لدى الهيئة السعودية للمهندسين يكون من واجباته:

١. الاشتراك في تسليم موقع المشروع للمقاول.
٢. مراجعة ومطابقة مخططات ومواصفات المشروع قبل مباشرة التنفيذ ووضع الملاحظات الفنية عليها وإبلاغ الأمانة بأي ملاحظات يكون موجودا بها والمقترنات الخاصة بمعالجة الملاحظات.
٣. المتابعة اليومية المستمرة لتنفيذ الأعمال طبقاً لمواصفات العقد وأصول الصناعة.
٤. توجيه المقاول وإعطاؤه المشورة الفنية عند اللزوم، والتي تساعد على إتمام العمل على الوجه الأكمل.
٥. التدقيق والاعتماد للمخططات وعينات المواد التي يقدمها المقاول وتقديم التوصيات بشأنها.
٦. دراسة المشكلات التي قد تظهر أثناء التنفيذ، وإبداء التوصيات اللازمة لحلها.
٧. إجراء التغييرات والتعديلات غير الجوهرية في المشروع، والتي من شأنها تلافي المشكلات، والتيسير بين عناصر المشروع المختلفة، بشرط ألا تسبب في زيادة في تكلفة المشروع أو توفير على المقاول، وأن يتمأخذ موافقة الأمانة عليها مسبقاً، وعند حدوث زيادة ضرورية، أو نقص في التكاليف يتمأخذ موافقة الأمانة على الزيادة، وخصم الوفر على المقاول.

٦ / ٧ حق الأمانة في الإشراف على التنفيذ :

٦ / ١ للأمانة الحق الكامل في الإشراف على التنفيذ بجميع مراحله للتأكد من التزام المستثمر بالتنفيذ طبقاً للاشتراطات والمواصفات الواردة بكراسة الشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة من الأمانة والترخيص من الجهات ذات العلاقة.

٦ / ٢ يلتزم المستثمر بتلبية متطلبات الأمانة فيما يتعلق بأوامر التغيير والإصلاح لما تم تركيبه وتنفيذ مخالفًا للشروط والمواصفات والمخططات المعتمدة.

٦ / ٣ لا يجوز للمستثمر إجراء أي إضافات أو تعديلات جديدة في التصاميم إلا بعد موافقة الأمانة، وفي حالة الموافقة يتعمّن على المستثمر أن يقدم للأمانة مخططات كاملة من المواصفات الفنية من أجل الحصول على الموافقة الخطية والترخيص اللازم.

٦ / ٤ يلتزم المستثمر بعد الانتهاء من أعمال الإنشاء للمشروع بإشعار الأمانة، ليقوم مهندس الأمانة بالمعاينة، وعمل محضر يبين أن التنفيذ تم طبقاً لمواصفات الشروط والمخططات المعتمدة من الأمانة والجهات ذات العلاقة.

٦ / ٥ يكون للأمانة الحق الكامل في التفتيش على الموقع في أي وقت خلال مدة العقد، وذلك بهدف متابعة الأنشطة التي يمارسها المستثمر للتأكد من مدى التزامه بتنفيذ بنود العقد والتزامه

بالأنظمة والتعليمات واللوائح، كما يلتزم المستثمر بالسماح للشخص المفوض من الأمانة أو الجهات الحكومية الأخرى بالدخول والتفتيش على المنشآت.

٦ / ٦ / ٧ يكون لجان المشكلة من وزارات (البلديات والإسكان- الصحة- الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية- الداخلية) القيام بكافحة مهام الرقابة والتفتيش على المشروع للتأكد من مدى التزام المستثمر بتطبيق كافة الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في السكن الجماعي للأفراد ، وعلى المستثمر تسهيل كافة المهام لهذه اللجان وفي حالة امتناعه عن تسهيل المهام سيتم تطبيق الإجراءات النظامية حيال ذلك.

٧ / ٧ استخدام الموقع لغرض المخصص له :

لا يجوز استخدام العقار لغير النشاط الذي خصص من أجله في إعلان المنافسة العامة (سكن عمال)، وفي حالة رغبة المستثمر تغيير النشاط بسبب تغير أوضاع السوق، وتوافق ذلك مع المصلحة العامة ومصلحة التخطيط، فيعاد تقدير قيمة الاستثمار من قبل لجنة الاستثمار ، وفي حال قبول المستثمر لقيمة الاستثمار الجديدة يتمأخذ موافقة الوزير قبل اتخاذ القرار بالسماح بتغيير النشاط ، شريطة أن تكون متوافقة مع ضوابط تغيير النشاط الصادرة بالتميم الوزاري رقم ٤٣٠٠١٠١٢٢٤ وتاريخ ٢٢/٠٢/٤٣٠٠ هـ.

٨ / ٧ التأجير من الباطن أو التنازل عن العقد:

لا يحق للمستثمر تأجير الموقع أو جزء منه، ولا التنازل عن العقد لغير إلا بعد الحصول على موافقة خطية من الأمانة، والتي يحق لها الموافقة أو الرفض بناء على تقديرها للموقف على أن تطبق على المتنازل له نفس شروط المستثمر الأصلي، وفي حال تمت موافقة الأمانة بالتأجير على الغير يتلزم المستثمر بأن يقوم بإبرام عقد إيجار مع المستأجر من الباطن وفقاً للاشتراطات المحددة بكراسة الشروط والمواصفات، وعليه تزود الأمانة بنسخة من تلك العقود على أن يظل المستثمر الأصلي هو المسؤول أمام الطرف الأول عن مخالفة نصوص العقد، وفي جميع الأحوال تنتهي العقود المبرمة بين المستثمر والمستأجرين من الباطن بانتهاء العقد الأصلي بين المستثمر والأمانة.

٩ / 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، أما إيجار السنوات التالية، فيتم سدادها في بداية كل سنة إيجارية، وبحد أقصى عشرة أيام من بداية السنة الإيجارية، في حالة عدم التزام المستثمر بالسداد يتم اتخاذ الإجراءات النظامية ضده وفق ما جاءت به المادة السادسة والاربعون "الفصل الرابع" من اللائحة التنفيذية

لنظام إيرادات الدولة المعدلة بالقرار الوزاري رقم ٩٠١ وتاريخ ٢٤/٣٩/١٤٣٩هـ، والمفسرة للمادة الثالثة عشر وما بعدها بنظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١هـ،
وما يُستجد عليهما من تعديلات أو قرارات لاحقة.

١٠ / ٧ ضريبة القيمة المضافة :

يلتزم المستثمر بسداد قيمة الضريبة المضافة للأمانة محسوبة على النسبة المقررة من إجمالي الإيجار السنوي الذي يتم إبرام العقد الاستثماري عليه ويتم تحديد نسبة القيمة المضافة حسب الأنظمة والتعليمات المعمول بها في هذا الشأن وما تقرره الجهات المختصة في المملكة العربية السعودية، على أن يكون سدادها في وقت سداد الإيجار السنوي، وفي حال التأخير في سدادها يتم اتخاذ نفس إجراءات التأخير في سداد الإيجار السنوي حسب بنود العقد، علماً بأن الأجرة السنوية المقدمة بعطاء المستثمر لا تشمل ضريبة القيمة المضافة.

١١ / ٧ متطلبات السلامة والأمن:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١/١١ / ٧ اتخاذ كافة الإجراءات والاحتياطات الالزمة لمنع وقوع أضرار أو حوادث تصيب الأشخاص، أو الأعمال، أو الممتلكات العامة والخاصة.

٢/١١ / ٧ عدم شغل الطرق، أو إعاقة الحركة المرورية، وتوفير متطلبات الحماية والسلامة التي تمنع تعرض المارة أو المركبات للحوادث والأضرار.

٣/١١ / ٧ يكون المستثمر مسؤولاً مسئولية 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 باحتياجات السلامة أثناء تأدية العمل، ويتحمل وحدة كافة التعويضات والمطالبات، أو أي تكاليف أخرى، وليس للأمانة أدنى مسؤولية عن ذلك.

٤/١١ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح طرق مكافحة الحرائق.

٥/١١ / ٧ وضع لافتات إرشادية توضح كيفية إخلاء المكان عند الطوارئ.

٦/١١ / ٧ توفير طفایات الحريق بالعدد والحجم المناسبين حسب تعليمات الدفاع المدني، على أن تثبت عليها بطاقة توضح تاريخ الصلاحية ومواعيد إجراء الاختبارات الدورية عليها، وذلك بجميع مراافق المبني وتجهيزاتها.

٧/١١ / ٧ الالتزام بما ورد بنظام حماية المراافق العامة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٢) وتاريخ ٢٠/٥/١٤٠٥هـ وتعديلاته.

٨/١١ / ٧ يلتزم المستثمر بعدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع (ممارات المشاة وغيرها) أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال

١٢ / ٧ تقرير المقاول والمكتب الهندسي:

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 مسؤوليتهم عن تنفيذ المشروع ومطابقتها للمواصفات.

٧ / ١٣ إلغاء العقد للمصلحة العامة:

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

٧ / ١٤ تسليم الموقع والمنشآت المقاومة عليه للأمانة بعد انتهاء مدة العقد:

١ / ١٤ / ٧ قبل انتهاء مدة العقد بثلاثة أشهر تقوم الأمانة بإشعار المستثمر بموعده حضوره لتسليم الموقع، وفي حالة عدم حضوره يتم استلام الموقع غيابياً، وإشعار المستثمر بذلك، والتحفظ على ما به دون أدنى مسؤولية على الأمانة.

٢ / ١٤ / ٧ بعد انتهاء مدة العقد ستؤول ملكية الموقع وجميع المنشآت المقاومة عليه إلى الأمانة وأية إضافات أو تحسينات سيقوم المستثمر بإضافتها بعد اعتماد الأمانة ستؤول ملكيتها للأمانة، كما يتلزم المستثمر بتسليم الموقع للأمانة بحالة جيدة وفي حال وجود ملاحظات فلأمانة ومن يمثلها في ذلك حق تكليف المستثمر بإجراء الإصلاحات الالزمة والإقامت بإجرائها بنفسها أو بواسطة من تراه على أن يتحمل المستثمر نفقة تلك الإصلاحات.

٣ / ١٤ / ٧ يحق للأمانة مطالبة المستثمر بالبقاء بالموقع محل العقد لحين الانتهاء من إعادة الطرح والترسيمة على ألا تزيد مدة التمديد عن سنة.

٤ / ١٤ / ٧ في حال تم طرح الموقع ستقوم الأمانة بإشعار المستثمر بالمنافسة الخاصة بالمشروع على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" حتى يت森ى له التقدم في المنافسة.

٧ / ١٥ فسخ العقد:

يحق للأمانة فسخ العقد مع بقاء حق الأمانة في الرجوع إلى المستثمر فيما لحقها من ضرر بسبب ذلك في أي من الحالات التالية:

١ / ١٥ / ٧ إذا تأخر المستثمر عن البدء في التنفيذ خلال فترة التجهيز والإنشاء المسموح بها.

٢ / ١٥ / ٧ إذا استخدم الموقع لنشاط يخالف النشاط المتفق عليه في العقد، أو قام بتأجير النشاط كلياً أو جزئياً، أو تازل عنه لغير دون موافقة خطية من الأمانة، وذلك بعد إنذاره لتصحيح الوضع، ومضى خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإإنذار.

٣ / ١٥ / ٧ إذا أخل المستثمر بأي من أحكام العقد أو الشروط والمواصفات الواردة بالكراسة أو الشروط والمواصفات الصادرة من الجهات ذات العلاقة والمتعلقة بنشاط المنافسة ولم يتجاوب مع الأمانة لتصحيح الوضع خلال (١٥) خمسة عشر يوماً من تاريخ إخباره بالإإنذار.

٤ / ١٥ / ٧ إذا تأخر في تسديد الأجرة عن المدة المحددة له بعد إنذاره، ومضى (٤٥) خمسة وأربعين يوماً من تاريخ إخباره بالأشعار الأول ومدته (٣٠) يوم عمل، والإذار النهائي ومدته (١٥) خمسة عشر يوم عمل وفقاً لنظام إيرادات الدولة ولائحته التنفيذية وما يستجد عليهما من تعديلات.

٥ / ١٥ / ٧ إذا ثبت أن المستثمر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الأمانة للحصول على العقد.

٦ / ١٥ / ٧ إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو جرى حل الشركة وتصفيتها.

٧ / ١٥ / ٧ إذا توفي المستثمر، ولم يتقدم ورثته خلال شهرين من وفاته بطلب للاستمرار في تنفيذ العقد.

٨ / ١٦ / ٧ أحكام عامة:

- ١ / ١٦ / ٧ جميع المستندات ووثائق العطاء المتعلقة بهذه المنافسة هي ملك للأمانة بمجرد تقديمها.
٢ / ١٦ / ٧ ليس للمستثمر الحق في الرجوع إلى الأمانة بالتعويض عما تحمله من مصاريف أو رسوم نتيجة تقديم عطائه في حالة عدم قبوله.

٣ / ١٦ / ٧ تخضع هذه المنافسة للوائح والأنظمة المعمول بها في المملكة على وجه خاص:

- لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٠٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
- الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٠٣/٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١) وتاريخ ٢٦/١١/٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
- اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بتعليمي معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ٢٦/٠٢/٤٤٢هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).
- يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير.



٨. الاشتراطات الخاصة

١/٨ مدة العقد :

مدة العقد (٢٥ سنة) (خمسة وعشرون سنة) تبدأ اعتباراً من تاريخ محضر تسلم المستثمر للعقار، أو من تاريخ إرسال الإشعار في حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار، وفي حال تأخر المستثمر عن التوقيع على محضر تسلم العقار أكثر من شهر من تاريخ توقيع العقد يتم إرسال إشعار خطى للمستثمر على عنوانه.

٢/٨ فترة التجهيز والإنشاء:

يُمنح المستثمر فترة (٥٪) من أصل مدة العقد للتجهيز والإنشاء، وتكون هذه الفترة غير مدفوعة الأجرة. وإذا لم يكمل المستثمر إنشاء المشروع فعليه - في هذه الحالة - سداد قيمة عطائه المالي عن هذه الفترة.

٣/٨ النشاط الاستثماري المسموح به :

النشاط الاستثماري المسموح به هو "سكن عمال" ولا يجوز للمستثمر استعمال الموقع في غير هذا النشاط.

٤/٨ الاشتراطات المتعلقة بالاستخدامات لسكن العمال:

يلتزم المستثمر بما يلي:

٤ / ١ يجب حساب نصيب الفرد والمساحات الخاصة للمرافق في ضوء متطلبات الطاقة الاستيعابية الواردة في الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/٩/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٤ / ٢ أن يكون البناء حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها المشروع.

٤ / ٣ أن تكون الارتدادات حسب نظام البناء المعتمد في المنطقة الواقع بها المشروع.

٤ / ٤ يجب على المستثمر تغيير محيط الموقع والمواقف بالمشروع كحد أدنى:

- أن تكون من الأشجار الظلية المحلية والتي توفر من استهلاك المياه المستخدمة في الري.

- لا تكون معيقه لحركة المشاة.

- لا تكون ذات روائح نفاثة

٤ / ٥ المحافظة على خصوصية المجاورين بحلول معمارية أصلية.

٤ / ٦ توفير مدخلين ومخرجين لسيارات الطوارئ، وأن تكون المدخل والمخرج على الشارع الرئيسي،

وألا يقل عرض المدخل والمخرج عن المساحة النظامية لها وأن تكون المدخل والمخرج واضحة وليس بها أي عوائق، ويجب توفير طاقم أمني في جميع المدخل والمخرج الرئيسية.

- ٧ / ٤ / ٨ يسمح بإقامة الأنشطة الإضافية داخل المشروع وفق النسب الواردة في لائحة الشروط الفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد، مع ضرورةأخذ موافقة الخطية المسقبة من قبل الأمانة على كافة الأنشطة الإضافية بالمشروع.
- ٨ / ٤ / ٨ يجب تخصيص مساحات مناسبة لتحميل وتزييل العمال والبضائع الخاصة بالموقع.
- ٩ / ٤ / ٨ تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية، ويجب أن يحقق تصميم ممرات المشاة والشوارع الداخلية سهولة الوصول لجميع أجزاء الموقع، وأن تكون الشوارع مصممة وفقاً لمعايير السلامة لتسهيل حركة سيارات الإطفاء بما يتاسب مع اشتراطات الدفاع المدني.
- ١٠ / ٤ / ٨ إعداد آلية لتقديم الشكاوى وحل النزاعات بين العمال داخل السكن، وذلك من خلال وضع آلية سهلة وبسيطة لحل النزاعات بين العمال أو بين العمال والموظفين داخل المشروع، وأن تكون هناك توعية للعمال بآلية تقديم الشكاوى.
- ١١ / ٤ / ٨ يجب الالتزام بالاشتراطات والمعايير التصميمية الواردة بدليل تصميم موافق السيارات الصادر عن وزارة البلديات والإسكان.
- ١٢ / ٤ / ٨ يجب أن تكون السلالم الخارجية ومداخل السيارات والمنحدرات ضمن حدود ملكية الموقع.
- ١٣ / ٤ / ٨ يجب معالجة الواجهات بما يتواافق مع الكود العمراني للمنطقة الواقع بها المشروع.
- ١٤ / ٤ / ٨ لا يسمح ببناء أسوار للمشروع على الشوارع التجارية ولا يسمح لسور الجانبي تجاوز نهاية حد المبني السكني جهة الشوارع التجارية ولا يزيد ارتفاعه عن ٣.٥ م.
- ١٥ / ٤ / ٨ لا يسمح بعمل سواتر أعلى السور وضمن الارتفاع المسموح به فيجب مراعاة الناحية المعمارية الجمالية في تصميم وتتنفيذ هذه السواتر بما يتماشى مع الواجهات المعمارية للمبني.
- ١٦ / ٤ / ٨ لا يسمح بإقامة التراس أو البلاكونة الخارجية في الارتدادات ولا يسمح بوضع أجهزة التكييف أو مستقبلات الأقمار الصناعية داخلها.
- ١٧ / ٤ / ٨ توفير مساحة الفرد في غرف النوم، والحد الأدنى للحمامات والمطابخ وفق النسب الواردة في لائحة الشروط الفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥١ وتاريخ ١٤٤٥/١١/٤٥٠٠ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
- ١٨ / ٤ / ٨ تجميع النفايات الصلبة في حاويات مخصصة لها.

- ١٩ / ٤ / ٨ أن تكون حاويات تخزين النفايات بأعداد وأحجام كافية لاستيعاب كميات النفايات التي يمكن توقعها مع الأخذ في الاعتبار تردد عملية التجميع المخصصة، ويحدد عدد وحجم هذه المستوعبات وفقاً لكمية النفايات المنتجة التي تقدر بـ (١٠) لتر للفرد الواحد يومياً.
- ٢٠ / ٤ / ٨ اختيار حاويات/ مستوعبات تخزين النفايات ذات سعة أكثر من (١٠٠٠) لتر مع أغطية محكمة، من أجل خفض الروائح المنبعثة منها والحد من مخاطر الصحة العامة المرتبطة بانبعاثات وانتشار النفايات، وتكون هذه النفايات مصنوعة من مادة مانعة للتسلرب ويمكنها أن تتحمل التآكل الناتج عن العوامل الطبيعية وخصوصاً التعرض لفترات طويلة لأشعة الشمس.
- ٢١ / ٤ / ٨ اختيار حاويات/ مستوعبات تخزين النفايات وفقاً لملائمة مركبات تجميع النفايات المخصصة لها من أجل تسهيل عملية التفريغ.
- ٢٢ / ٤ / ٨ يجب وضع مستوعبات تجميع وتخزين النفايات في أماكن يسهل الوصول إليها من قبل مركبات تجميع ونقل النفايات، ويفضل أن يكون موقع هذه الحاويات محظوظاً عن الأنظار قدر الإمكان وعلى مسافة لا تقل عن (١٠ م) عن المباني السكنية.
- ٢٣ / ٤ / ٨ يجب توفير شبكة لتصريف مياه الشرب من مصدر صحي وآمن وكافي.
- ٢٤ / ٤ / ٨ يجب توفير خدمة النظافة والصيانة ومكافحة الحشرات.
- ٢٥ / ٤ / ٨ توفير مصلى يتسع للمصلين وفق الضوابط والشروط التي تصدر من الأمانة والجهات ذات العلاقة.
- ٢٦ / ٤ / ٨ يمنع استخدام موقد الطبخ أو أجهزة الغسيل داخل غرف النوم أو في المرات.
- ٢٧ / ٤ / ٨ يجب أن يكون سكن الرجال مفصل عن سكن النساء بحيث يكون مدخل السكن مستقل والمراافق مستقلة ولا يوجد أي تداخل.

٥ توقيف المراافق العامة:

يلتزم المستثمر بالتنسيق مع الجهات المسئولة عن المراافق العامة مع تنفيذ كامل البنية التحتية اللازمة للمشروع والتي تشمل السفلته والإنارة والتشجير والرصيف إضافة إلى تمديد شبكات الكهرباء والمياه والاتصالات والصرف الصحي وتصريف السيول وتنفيذ المحطات الازمة وذلك حسب المواصفات من الجهات المعنية، ويكون ذلك على نفقةه الخاصة، كما يجب أن تكون جميع الخدمات بالموقع باسم المستثمر ويتم تسليمها للأمانة بعد سداد كافة الفواتير.



٦/٨ مواقف السيارات:

يلتزم المستثمر بما يلي:

١ / ٦ / ٨ توفر مواقف سيارات كافية وفقاً لمكونات المشروع وفق النسب الواردة في الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ٤٥٠٩/١١ هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

٢ / ٦ / ٨ يجب أن تكون المواقف متوافقة مع دليل تصميم مواقف السيارات الصادرة بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٤٢٦٨٤٠/١) وتاريخ ١٤٤٥/٠٢/٠٥ هـ وما يستجد عليه من تعديلات، ولا يسمح باستغلال الشوارع الجانبية والخلفية كمواقف لسيارات لمرتادي المشروع أو العاملين فيه.

٣ / ٦ / ٨ سهولة دخول وخروج السيارات من وإلى المواقف بحيث لا تعيق حركة المرور في الشوارع المحيطة.

٧/٨ اشتراطات التشغيل والصيانة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

١ / ٧ / ٨ استخراج التراخيص النظامية من الجهات ذات العلاقة.

٢ / ٧ / ٨ يكون المستثمر هو المسؤول أمام الأمانة والجهات المختصة في حال تعدد مستأجري وحدات الموقع المنتفعين بها كسكن جماعي للأفراد.

٣ / ٧ / ٨ يجب ألا تزيد بأي حال من الأحوال عدد الأفراد في السكن عن الطاقة الاستيعابية المحددة في الترخيص التشغيلي.

٤ / ٧ / ٨ الالتزام بوضع الترخيص البلدي في مكان بارز.

٥ / ٧ / ٨ يجب على المستثمر تقديم شهادة إشغال مبني (إتمام البناء)

٦ / ٧ / ٨ يجب أن يكون بالمشروع مشرف سعودي الجنسية متفرغ للعمل ومسؤول عن السكن ولدية صلاحية الوصول إلى جميع مرافق السكن وتتوفر لديه المعرفة باشتراطات السكن الجماعي للأفراد وإجراءات الطوارئ.

٧ / ٧ / ٨ التعاقد مع إحدى الشركات المتخصصة في مجال النظافة والصيانة للقيام بأعمال الصيانة الدورية للأجهزة، والمعدات، والماكينات...الخ، الموجودة في المشروع مثل: المصاعد والسلالم المتحركة، وماكينات ومراوح التكييف، وأجهزة إطفاء ومكافحة الحرائق، وخزانات المياه ودورات المياه...الخ.

- ٨ / ٧ / ٨ يقدم للأمانة تقريراً دوريًا (كل ستة أشهر) من مكتب هندسي معتمد من الأمانة عن أعمال الصيانة التي تمت، مبيناً به تفاصيل الإصلاحات والاستبدالات التينفذت.
- ٩ / ٧ / ٨ تؤمن عدد من الأفراد المدربين بكفاءة على مواجهة حالات الطوارئ، ولديهم القدرة على استخدام أجهزة ومعدات إطفاء الحريق وإخلاء الأفراد من السكن في حالات الطوارئ، والقيام بعمل الإسعافات الأولية، وحفظ الأمن، والتسيق مع الجهات المختصة.
- ١٠ / ٧ / ٨ المحافظة المستمرة على نظافة الموقع وتطهيره وتعقيميه باستمرار، وأن يتم تجميع النفايات في أكياس بلاستيكية أو حاويات محكمة الغلق.
- ١١ / ٧ / ٨ فحص جميع التوصيلات والألات الكهربائية في الموقع والآلات المستخدمة في مثل هذه الأنشطة دوريًا للتأكد من سلامتها وإصلاح أي خلل.
- ١٢ / ٧ / ٨ إجراءفحوصات يومية واختبارات شهرية دورية وصيانة جميع المنشآت والإنشاءات الميكانيكية والكهربائية ووسائل ومعدات السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء، وإصلاح أي خلل أو عطل فوراً.
- ١٣ / ٧ / ٨ تخصيص سجل تدون فيه نتائج جميع الفحوصات والاختبارات الشهرية والدورية وأعمال الصيانة المنفذة لجميع المنشآت والمعدات والأدوات ووسائل السلامة والمراقبة والإندار والإطفاء.
- ١٤ / ٧ / ٨ إجراء صيانة دورية للمشروع ومرافقه بحيث يعاد دهان الجدران الداخلية والأسقف دوريًا، ودهان الجدران الخارجية كلما اقتضت الحاجة لذلك.
- ١٥ / ٧ / ٨ التأكد من عدم وجود تسريب أعمدة (مواسير) السقوط ومدادات الصرف في المناور المجاورة لأماكن التشغيل، حتى لا ينتج عنه رذاذ متاثر يصل من خلال فتحات التهوية إلى داخل سكن العمال.
- ١٦ / ٧ / ٨ أن تكون المياه المستخدمة من المورد العمومي للمياه أو من مصدر معروف ومأمون صحيًا ثبتت صلاحيته للاستهلاك البشري بناء على تحاليل مخبرية ويتم التأكد دوريًا من صلاحية المياه.
- ١٧ / ٧ / ٨ يلتزم المستثمر بتطبيق القرار الوزاري رقم (٦٤٩١٤ / م / س) في ١٤٢٦ هـ - الخاص بنظام تعيين السعوديين بالمؤسسات الخاصة، على أن تسند إليهم المهام الإشرافية.
- ١٨ / ٧ / ٨ يلزم المستثمر بجميع ما يورد من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية فيما يخص التوظيفات والتعيينات بالمشروع.

١٩ / ٧ / ٨ يجب أن يكون خزانات المياه بعيدة عن مصادر التلوث وتخزن منها المياه عن طريق شبكة مواسير إلى أماكن استخدامها، ويتم تنظيفها وتعقيمها بصفة دورية، وتكون هذه الخزانات معزولة عن الخارج عزلًا تامًا ومعقمة من الداخل، ومن الضروري صيانة هذه الخزانات بشكل دائم لضمان جودة الماء الذي يدخلها، وأن يتم تنظيف وتعقيم خزان المياه بصورة دورية باستخدام محلول الكلور.

٢٠/٨ الاشتراطات الأمنية:

١ / ٨ / ٨ يتلزم المستثمر بجميع ما ورد بنظام استخدام كاميرات المراقبة الأمنية الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (٣٤) وتاريخ ١٤٤٤/٣/٠٧هـ وجميع الأحكام والقرارات والتعاميم ذات الصلة.

٢ / ٨ / ٨ يجب على المستثمر تأمين حراسة على المنشآت وذلك وفق تعليم سعادة مدير عام الشؤون المالية والإدارية بوزارة الشؤون البلدية والقروية رقم (٥٣٨) وتاريخ ١٤٣٤/١٠/٠٧هـ.

٣ / ٨ / ٨ يجب تفعيل الأشتراطات الأمنية المتعلقة بكاميرات المراقبة الأمنية وأجهزة التفتيش والكافش والحراسة الأمنية المدنية الخاصة في ضوء ما ورد بالتعليم الوزاري رقم (٥٦٦٠) وتاريخ ١٤٣٧/١١/٢٨هـ بخصوص تلك الاشتراطات.

٤ / ٨ / ٨ يجب على المستثمر تزويد الجهات الحكومية المختصة بمحظى الكاميرات عند طلبها بشكل رسمي.

٥ / ٨ / ٨ يتلزم المستثمر بربط كافة الموقع بغرفة العمليات بأقرب مركز شرطة مع إعداد خطة أمنية للسيطرة على التجمعات عند الحاجة حسب تعليمات الأمن العام.

٢١/٨ تأمين إسعافات أولية:

١ / ٩ / ٨ على المستثمر تأمين صناديق إسعافات أولية موجودة بعدد كاف وموزعة في أنحاء السكن ويتم تهيئتها بصفة مستمرة ومجهمزة بجميع الأدوات اللازمة (طبقاً للاشتراطات الصحية لغرف الإسعافات الصادرة من الإدارة العامة لصحة البيئة بوزارة البلديات والإسكان) وتحت إشراف شخص مدرب على إجراء الإسعافات الأولية في الحالات الطارئة.

٢ / ٩ / ٨ في حالة زادت الطاقة الاستيعابية عن ١٠٠٠ فرد يلزم توفير غرفة إسعافات للحالات الطارئة بها ممرض لديه ترخيص ساري من الهيئة السعودية للتخصصات الطبية وفيها كافة خدمات الصحة والسلامة المهنية.

٣ / ٩ / ٨ يجب على المستثمر وضع لوحة أو ملصق إرشادي بكل وحدة سكنية يتضمن أرقام الإسعاف والشرطة وبلاقات الأمانة أو البلدية والدفاع المدني

١٠/٨ اللوحات الإعلانية(اللافتات):

- ١ / ١١ / ٨ يجب الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعمليم معالي وزير الشؤون البلدية والقروية والإسكان رقم (٤٢٠٠٧٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٢٦ وما يُستجد عليها من تعديلات، ويجب وضع لوحات إرشادية توضح الاستعمالات والمداخل والمخارج وموافق السيارات وفقاً للمعايير والشروط اللازم توافرها في الإسكان الجماعي للأفراد.
- ٢ / ١١ / ٨ يجب وضع لوحة استرشادية على مدخل السكن يوضع فيها اسم صاحب الرخصة (المستأجر) ورقم اتصال للمشرف على السكن والطاقة الاستيعابية للسكن وعنوان السكن.

١١/٨ متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة:

يلتزم المستأجر بما يلي

- ٣ / ١١ / ٨ تحقيق متطلبات الأشخاص ذوي الإعاقة بهدف تيسير وتسهيل حركتهم وتهيئة الأوضاع والأبعاد والفراغات المناسبة لاستخدامهم طبقاً لمتطلبات الفصل (١٠٠٩) والباب (١١) من كود البناء السعودي العام (SBC201)، وحسب الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت، والدليل الإرشادي للوصول الشامل عن مركز الملك سلمان - حفظه الله - لأبحاث الإعاقة.
- ٤ / ١١ / ٨ استخدام علامات الخروج للتوجيه إلى مخارج الطوارئ وساحات التجمع طبقاً لما ورد بالفصل (١٠١٣) من كود البناء السعودي (SBC201).
- ٥ / ١١ / ٨ تخصيص مواقف سيارات لذوي الإعاقة بالقرب من المداخل الرئيسية والمصاعد بالأعداد والنسبة الموضحة بالجدول التالي طبقاً لـكود البناء السعودي العام (SBC201)، مع الالتزام بالأبعاد والمواصفات الموضحة بدليل السيارات الصادر عن الوزارة.

إجمالي عدد الموقف	الحد الأدنى للمواقف المطلوبة
٤٥-١	١
٥٠-٢٦	٢
٧٥-٥١	٣
١٠٠-٧٦	٤
١٥٠-١٠١	٥
٢٠٠-١٥١	٦
٣٠٠-٢٠١	٧
٤٠٠-٣٠١	٨
١٠٠٠-٥٠١	٢٪ من مجموع المواقف
٢٠ موقف بالإضافة إلى موقف واحد لكل ١٠٠ موقف	أكثر من ١٠٠٠ موقف

- ٦ / ١١ / ٨ استخدام اللوحات الإرشادية للتوجيه المرتادين في المواقف والمرات و المساحات طبقاً لما ورد في الفصل (١٠٠٩-١٠) من كود البناء السعودي العام (SBC201).

١٢/٨ متطلبات الاستدامة وكفاءة الطاقة :

يلتزم المستثمر بما يلي :

- ١ / ١٢ / ٨ تطبيق متطلبات الاستدامة (ترشيد استخدام الطاقة والمياه، وإعادة استخدام المياه المعالجة، واستخدام المواد والخامات المناسبة وغير الضارة للبيئة) في جميع مراحل المشروع الجديد ابتداء من مرحلة التصميم ثم التنفيذ، وكذلك أثناء التشغيل، ويلزم تحقيق متطلبات الفصل الثالث عشر الخاصة بالاعتبارات التصميمية لترشيد الطاقة الواردة بالاشتراطات المذكورة في كود البناء السعودي (SBC-201) والتي ترتبط بكود ترشيد الطاقة السعودي - (SBC-601).
- ٢ / ١٢ / ٨ الالتزام بعزل أسطح المباني ضد الرطوبة والحرارة وكذلك معالجة الحوائط الخارجية بتطبيق لتوفير العزل الحراري المطلوب طبقاً للمتطلبات الخاصة بأعمال العزل الحراري الوارد في كود البناء السعودي العام (SBC-201). والكود السعودي لترشيد الطاقة للمباني السكنية (SBC-602).



٩. الاشتراطات الفنية

١ / ٩ كود البناء السعودي ودليل اشتراطات البناء:

يجب على المستثمر الالتزام بتطبيق جميع اشتراطات الواردة بكود البناء السعودي وملاحقه، وكذلك جميع اشتراطات الواردة بدليل اشتراطات البناء في جميع التفاصيل المتعلقة بهذا المشروع، والاشتراطات الفنية الواردة بكل راسة الشروط والمواصفات، وكذلك الالتزام بجميع ماورد بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية. ويجب مراعاة اشتراطات التي تصدر عن الجهات ذات العلاقة، ومنها على سبيل المثال: اللوائح والاشتراطات الصادرة عن الجهات ذات العلاقة وفق الجدول التالي:

م	الدليل أو الكود
١	الأنظمة واللوائح التنفيذية واللوائح الفنية الصادرة عن الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة.
٢	اللائحة التنفيذية للضوضاء، وزارة البيئة والمياه والزراعة
٣	الدليل المبسط لمعايير الوصول الشامل للمنشآت
٤	كود البناء السعودي الصادر عن اللجنة الوطنية لكود البناء السعودي
٥	نظام إجراءات التراخيص البلدية
٦	اللوائح والقرارات والتعاميم الصادرة عن الوزارة وما يستجد عليها من تحديثات أو تعديلات.
٧	دليل اشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).
٨	تنظيم هيئة رعاية الأشخاص ذوي الإعاقة -قرار مجلس الوزراء رقم ٢١٦ وتاريخ ١٤٣٩/٠٥/٢٧هـ
٩	كود البناء السعودي وملاحقه الآتية: <ul style="list-style-type: none"> • كود البناء السعودي اصدار (SBC-201) • (SBC 301-306) Saudi Construction Code • (SBC-401) Saudi Electrical Code • (SBC-501) Saudi Mechanical Code • (SBC-601) Saudi Energy Code • (SBC-701-702) Saudi Sanitary Code • (SBC-801) Saudi Fire Code

٤ / ٩ الاشتراطات التنظيمية:

يجب مراعاة الاشتراطات التنظيمية في المنطقة التي يقع فيها موقع المشروع موضوع المنافسة من حيث الارتفاع المسموح به ونسبة البناء والارتدادات النظامية حسب نظام البناء المعتمل بالمنطقة.

٣ / ٩ اعتماد التصميم الابتدائي:

١ / ٣ / ٩ على المستثمر أن يتعاقد مع مكتب استشاري هندي مؤهل لأعمال التصميم وأعمال الإشراف على التنفيذ وأن يقدم بعد الترسية خطاب من المكتب الاستشاري يتضمن الالتزام بتنفيذ المخططات المعتمدة للمشروع بدون إجراء أي تعديلات عليه إلا بموافقة خطية مسبقة من الأمانة على أن يتم دراسة وتقديم ما يلي (كحد أدنى):

١. إعداد التصاميم المعمارية والإنشائية الخاصة بالموقع وملحقاته.
٢. إعداد التصاميم والوثائق الالزام لتجهيز المشروع بالخدمات الأساسية (المياه - الكهرباء - الهاتف - الصرف الصحي)
٣. عمل قطاعات طولية وعرضية حسب الاحتياج.
٤. واجهات لكامل عناصر المشروع.
٥. مناظير للمشروع.
٦. تقديم تقرير فني موضحًا به بيان ومكونات المشروع ويشتمل على العناصر الذي سيتم استثمارها لاعتمادها.
٧. رفع الموقع مساحياً شاملًا للإحداثيات والمناسيب الطبيعية وربطها بالمناسيب المجاورة وتحديد المناسيب الخاصة بالتنفيذ.

٨. عمل جسات استرشادية للموقع وإعداد تقرير فني موضح به التوصيات الإنشائية للمبني.

٩. المواصفات الفنية للأعمال التنفيذية للمشروع.

٢ / ٣ / ٩ يجب الأخذ في الاعتبار المحددات التصميمية التالية:

١. دراسة المتطلبات الوظيفية للمشروع.

٢. استخدام الموقع بكفاءة وفعالية تحقق الاستفادة القصوى منه.

٣. تحديد معايير التصميم لكل أنظمة المشروع والخدمات مثل التحكم والاتصالات والإنشاءات والأنظمة الميكانيكية والكهربائية وغيرها من الأعمال.

٣ / ٣ / ٩ إعداد التصاميم الأولية على أن يشتمل على الآتي كحد أدنى:

١. مخطط عام للموقع ملون شاملاً لأعمال التسيير العام للموقع.
٢. مخطط للحركة يوضح حركة السيارات وطريقة الدخول والخروج.
٣. مخطط ملون للمساقط الأفقية لجميع الأدوار.



٤. واجهات وقطاعات ملونة.
 ٥. مناظير خارجية ملونة لجميع الواجهات.
 ٦. تقديم تقرير فني يوضح فيه وصف تفصيلي للاستخدامات المقترحة ومعايير ومتطلبات التصميم لجميع أنظمة وخدمات المشروع من إنشائية وميكانيكية وغيرها.
 ٧. مخطط يوضح العزل الحراري وقيم العزل الحراري بالمبني وذلك وفقاً لعميم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (٥٢٩٧) وتاريخ ٢٨/٠١/١٤٢٥ هـ والعميم الإلحاقي رقم (٢٣٨٩٣) وتاريخ ١٤٣٥/٠٥/٠٥ هـ بشأن الآلية المقترحة لتطبيق العزل الحراري في المباني الجديدة في المدن الرئيسية بالمملكة.
- ٤ / ٣ / ٩** اعداد الرسومات التفصيلية والتنفيذية للمشروع بعد اعتماد التصميم الابتدائي للمشروع وتشمل على الآتي كحد أدنى:
١. التصميمات المعمارية (مساقط - واجهات - قطاعات - تفاصيل معمارية - جداول التشطيبات - جداول الأبواب والشبابيك - تفاصيل الأرضيات - الفرش الداخلي الخ).
 ٢. التصميمات الإنشائية (مخططات الأساسات وتفاصيل التسليح - مخططات الهيكل الخرساني - جداول الأساسات مع تفاصيل التسليح - قطاعات الأعمدة - التفاصيل الإنشائية - وسائل الإنشاء والممواد المستخدمة - كامل الحسابات الإنشائية لكافة عناصر المشروع)
 ٣. التصميمات الكهربائية والالكترونية (مخطط توزيع القوى الكهربائية للموقع العام-مخطط تمديدات شبكة الكهرباء الخارجية - مخطط توزيع الإضاءة الخارجية للموقع العام - مخطط تمديدات الشبكات الداخلية - مخطط توزيع الإضاءة - مخطط توزيع القوى وأنظمة الإنذار من الحرائق-مخطط الاتصال والتحكم - نظام التحكم الأمني وغيرها من الأعمال الالزمة).
 ٤. التصميمات الميكانيكية (مخطط التدفئة والتهوية والتكييف - مخطط الشبكات الداخلية والخارجية للمياه والصرف الصحي - تفاصيل أنظمة مكافحة الحرائق - مخطط التحكم وتنظيم التشغيل لجميع الأعمال الميكانيكية - جداول المواد والأجهزة).
 ٥. المواصفات الفنية وجداول الكميات لكافة عناصر المشروع.

٤ / ٩ المتطلبات المعمارية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٤ / ٩ أن يكون التصميم المعماري متميزاً ويشكل نموذجاً وعلماً حضارياً يعكس التطور والطابع العمراني للمنطقة، وأن يحقق التصميم المعماري للمشروع الاحتياجات الوظيفية والجمالية لمستخدمي المشروع، وأكبر قدر من المرونة التصميمية من خلال إمكانية الدمج أو تعديل الاستعمالات للفراغات والأنشطة لمواجهة حركة العرض والطلب.

- ٢ / ٤ / ٩ أن يراعى التصميم المعماري إضفاء أكبر قدر من التكيف مع الظروف المناخية السائدة وتوفير الحماية لكافة مرتادي المشروع.
- ٣ / ٤ / ٩ يتم اختيار مواد البناء والتشطيب بحيث مناسبة وملائمة لمناخ المنطقة والاهتمام بالواجهات الجمالية للواجهات والموقع العام.
- ٤ / ٤ / ٩ الالتزام في التصميم المعماري بالاشتراطات الخاصة بالخدمات البلدية المتعلقة بالمعايير الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان، فيما يتعلق بالتجهيزات كالمنحدرات ومواقف السيارات وممرات المشاة الخارجية والداخلية، مثل المصاعد والخدمات والمرافق العامة...الخ.
- ٥ / ٤ / ٩ يحظر استخدام المباني الخشبية أو الخيام داخل المشروع .
- ٦ / ٤ / ٩ يحظر استخدام سطح المباني لسكن العمال.
- ٧ / ٤ / 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.
- ٨ / ٤ / ٩ العزل الحراري الخارجي للمبني بالكامل.
- ٩ / ٤ / ٩ استخدام أسطح غير عاكسة للتقليل من التلوث البصري.
- ١٠ / ٤ / ٩ يجب أن تكون الأرضيات من مواد غير منفذة للماء مساء سهلة التنظيف والغسيل وغير زلقة ولا تتأثر بالمنظفات الصناعية أو الأحماس المستخدمة في النظافة العامة ، وتكون ذات سطح مستوي خال من التشققات والحفر .
- ١١ / ٤ / ٩ جميع المنافذ بما في ذلك أطباق الهوائيات وخزانات المياه يجب أن توضع فوق الأسطح وتكون محجوبة الرؤية.
- ١٢ / ٤ / ٩ توفير غرفة مناسبة لمحولات شركة الكهرباء وكذلك العدادات بحيث تكون لها واجهة على الشارع وتكون فتحات التهوية ومداخل العرفة على الشارع ولا يسمح بها ضمن الارتدادات على الشارع.
- ١٣ / ٤ / ٩ الالتزام بكافة المتطلبات المعمارية المتعلقة بمساحات الغرف والفراغات السكنية وارتفاعات الأدوار والفراغات الداخلية والمناور والمداخل وأدوار القبو ودور التسوية والواجهات الخارجية والبروزات والدرج واللاحق العلوي والتهوية والإضاءة الطبيعية والشرفات والخصوصيات وفقاً لما ورد (البند رقم ٦٤) الواردة في الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية
- ١٤ / ٤ / ٩ في حال قيام المستثمر بتركيب ألواح الطاقة الشمسية للمشروع يجب عليه الالتزام بجميع ما ورد باشتراطات ألواح الطاقة الشمسية الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠١٩١٠٨٥/١ وتاريخ ٤٥٠١٤٤٦/٠٤/٠٧هـ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.

□ ٥ / ٩ الاشتراطات الإنسانية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٥ / ٩ يلتزم استشاري المستثمر أثناء التصميم والتنفيذ بإتباع كافة اشتراطات ومتطلبات كود البناء السعودي للأجزاء الإنسانية (SBC-301-309) في جميع الأعمال الملزمة من فحص واختبارات التربة وحساب الأحمال والتصميم الإنساني في المشروع وبناءً على تعهد الاستشاري المعتمد من قبل وزارة البلديات والإسكان.
- ٢ / ٥ / ٩ الالتزام بتطابق التصميم الإنساني للتصميم المعماري ومتطلبات التخصصات الأخرى من الأعمال الكهربائية والميكانيكية.
- ٣ / ٥ / ٩ يجب عمل جسات للتربة في أماكن مختارة من الموقع، من قبل جهة متخصصة في هذا المجال، وأخذ نتائج هذه الاختبارات وتوصيات الجهة التي قامت بها في الاعتبار عند إعداد التصميمات الإنسانية.
- ٤ / ٥ / ٩ أن يكون البناء من عناصر إنسانية مقاومة للحرق.
- ٥ / ٥ / ٩ يمنع استخدام مادة الاسبستوس Asbestos أو أي مادة يدخل في تركيبها.
- ٦ / ٥ / ٩ يراعى في التصميمات الإنسانية أن تأخذ في الاعتبار تأثير الكوارث الطبيعية مثل انهيارات التربة والزلزال والسيول وغيرها.
- ٧ / ٥ / ٩ تطبيق اشتراطات ومتطلبات التصميم الزلزالي للمبني طبقاً للدليل الإنساني لحساب الأحمال الزلزالية في التصميم الإنساني وذلك وفق تعليم صاحب السمو الملكي وزير الشؤون البلدية والقروية والاسكان رقم (٨١٨٦) وتاريخ ٢٦/٠٢/١٤٣٤هـ وكذلك الوارد بمواد البناء السعودي الاشتراطات الإنسانية (ك ب س ٣٠٠) (SBC300).
- ٨ / ٥ / ٩ تدون على المخططات الإنسانية كافة ما يراه المهندس المصمم من ملاحظات هامة تشمل مكونات الخلطات الخرسانية العادية والمسلحة، وطرق الخلط والدك والترطيب، ومدة بقاء الشدات، وطريقة توزيع وربط حديد التسليح في العناصر الإنسانية المختلفة...الخ.
- ٩ / ٥ / ٩ تقديم مذكرة إنسانية متكاملة للمشروع مع المخططات والتفاصيل والملاحظات الإنسانية.
- ١٠ / ٥ / ٩ عند استخدام نظام إنسائي من المبني الحديدية يقدم نسخة كاملة من الكتالوجات والمخططات المعتمدة من الشركة المصنعة لهذا النظام وكذا التفاصيل والتعليمات اللاحقة لحمايتها من التآكل وأخطار الحرق.
- ١١ / ٥ / ٩ عزل المواد المستخدمة في إنشاء المشروع المعرضة للمياه العادية أو الجوفية بغاز مائي مناسب.
- ١٢ / ٥ / ٩ لا يجب استخدام الأسمنت المقاوم للكبريتات والأملاح في جميع الخرسانات المدفونة بالتربة إلا بعد إجراء الاختبارات اللاحقة لحمضيات وقلويات التربة، والتأكد من أن الأسمنت المقاوم للكبريتات مناسب، أو استخدام أسمنت بورتلاندى عادي مع إضافات.

- ١٣ / ٥ / ٩ في حالة إدخال أية تعديلات مستقبلاً على المشروع فإنه يلزم تقديم دراسة إنشائية ومعمارية لهذه التعديلات، يقوم بإعدادها واعتمادها مكتب هندي استشاري، وتسرى على هذه التعديلات كافة بنود الاشتراطات الإنسانية، على أن تعتمد من الإدارة المختصة بالأمانة.
- ١٤ / ٥ / ٩ يجب استخدام مواد جيدة للعزل الحراري لمباني المشروع واتباع إرشادات كتيب العزل الحراري الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان
- ١٥ / ٥ / ٩ الاشتراطات الكهربائية:
- ١٦ / ٥ / ٩ يتلزم المستثمر بما يلي:
- ١٧ / ٥ / ٩ تطبيق متطلبات الفصل رقم (٧١٨) من كود البناء السعودي (SBC-401) لضمان توفير الإضاءة الصناعية الكافية للخروج الآمن والسيطرة على تحركات الأفراد لوجود أعداد كبيرة من الالتزام بتطبيق كل المتطلبات الكهربائية في كود البناء السعودي مشتملاً على:
- ١٨ / ٥ / ٩ المتطلبات الكهربائية للأمن والسلامة الواردة في كود البناء العام (SBC-201) بما يشمل البند رقم (٩٠٧) الخاص بنظام كشف وإنذار الحريق، والبند رقم (١٠٠٨) الخاص بإضاءة مسارات الهروب، والفترات (١٢٠٥,٣ و ١٠١٣,٣) الخاصة بالإضاءة الاصطناعية.
- ١٩ / ٥ / ٩ متطلبات الكود الكهربائي (SBC-401) بما يشمل الفصل رقم (٥٤) الخاص بنظام التأريض، والفصل رقم (٨٣) الخاص بمتطلبات التركيبات الكهربائية لأنظمة الكشف والحماية من الحريق والقسم الرابع بمتطلبات الحماية والسلامة، والقسم الخامس الخاص بتصميم وتنفيذ الأعمال والتركيبات الكهربائية مشتملاً على متطلبات العزل اللازم للكابلات والأسلاك.
- ٢٠ / ٥ / ٩ الأخذ في الاعتبار متطلبات كفاءة الطاقة لأنظمة الكهربائية الواردة في كود ترشيد الطاقة للمباني غير السكنية (SBC-601) بما يشمل الفصول رقم (UM-SECTION9G9) الخاص بنظام الإضاءة.
- ٢١ / ٥ / ٩ الالتزام بتصميم كافة الأعمال وأنظمة التيار الخفيف لتحمل العمل المستمر في الظروف المناخية المحيطة وحسب متطلبات القسم الخامس من كود البناء السعودي رقم (SBC-401) مع الاسترشاد بالجدول رقم (١١,١) بالفصل الحادي عشر من كود البناء السعودي (SBC-601) بخصوص درجات حرارة الهواء المحيطة على أن يتم توضيح ذلك في المستدفات الكهربائية المقدمة.
- ٢٢ / ٥ / ٩ الالتزام بأن تحتوي المستدفات الكهربائية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة لكافحة الأنظمة الكهربائية وأنظمة التيار الخفيف، وتكون معتمدة من مكتب هندي معتمد من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.



- ٢٣ / ٥ / ٩ الالتزام بأن تكون المواصفات الفنية للمواد والأعمال الكهربائية مطابقة لأحدث إصدار من مواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة SASO وأن يتم توضيح ذلك في المواصفات المقدمة.
- ٢٤ / ٥ / ٩ الالتزام بتوفير وسائل فصل الكهرباء (وتشمل مفاتيح الفصل وقواطع الدائرة الكهربائية وغيرها) عن المعدات الميكانيكية والمصاعد الكهربائية، بفرض توفر الأمان للأفراد عند إجراء الصيانة الميكانيكية اللازمة لها، طبقاً لمتطلبات البند رقم ٦٣-٥٣ من كود البناء السعودي (SBC-401).
- ٢٥ / ٥ / ٩ الالتزام بأن تكون لوحات وغرف ومحطات الكهرباء الخارجية المخصصة لتغذية المشروع، داخل حدود الموقع الخاص بالمشروع.
- ٢٦ / ٥ / ٩ الالتزام بأن تكون لوحات توزيع الكهرباء الرئيسية ولوحات التحكم مقفلة، ولا يتم فتحها إلا عن طريق أدوات أو مفاتيح خاصة، على أن يراعى وجود اللوحات الكهربائية في أماكن مخصصة ومحمية من التلف.
- ٢٧ / ٥ / ٩ الالتزام بتأريض المقابس الكهربائية وكل الأجزاء المعدنية المكشوفة مثل المواسير المعدنية وحاويات الأجهزة ولوحات الكهربائية وحوامل الكابلات والمحولات.
- ٢٨ / ٥ / ٩ الالتزام بمتطلبات المقابس الكهربائية المذكورة في الفقرات رقم (٥٥ - ٦٤,١٣ و ٥٥ - ٦٥,٣,٢) من كود البناء السعودي (SBC-401).
- ٢٩ / ٥ / ٩ الالتزام بفصل اللوحات والتمديدات الكهربائية الخاصة بأنظمة الطوارئ) بما يشمل إضاءة مسارات وعلامات الهروب ونظام كشف وإنذار الحريق وتغذية مضخة الحريق ومصعد مكافحة الحريق (عن باقي الأنظمة الأخرى، مع الالتزام بتوفير مصدر كهرباء احتياطي مؤمن مثل المولدات الكهربائية والبطاريات الكهربائية في حالة انقطاع مصدر الكهرباء الأساسي طبقاً لمتطلبات كود البناء السعودي.
- ٣٠ / ٥ / ٩ يلزم تقديم شهادة تسييق من مقدم الخدمة الكهربائية موضحاً بها التاريخ المتوقع لإيصال الخدمة ومقدار الطاقة الكهربائية المطلوبة ومتطلبات التغذية مع تحديد موقع ومساحة غرف الكهرباء المطلوبة مع الالتزام بتصميم شبكات وأنظمة الجهد المنخفض ولوحات التوزيع بجهد ٣ أطوار ٤٠٠-٢٣٠ فولت والتردد ٦٠ هرتز إلا إذا تطلب توفير جهد مختلف من مقدم الخدمة الكهربائية.
- ٣١ / ٥ / ٩ في حالة وجود مصاعد (DUMB-WAITER) يلزم تطبيق المتطلبات الواردة بكود البناء السعودي ودليل المصاعد والسلالم الكهربائية الصادرة عن الوزارة.



٦ / ٩ الاشتراطات الميكانيكية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٦ / ٩ التأكد من تصميم وتنفيذ أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال وتحت اشراف مكتب استشاري هندي معتمد ، وأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمواصفات الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة (SASO).
- ٢ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على تفاصيل ومعلومات التصميم والمواد المستخدمة لكافة الأنظمة الميكانيكية.
- ٣ / ٦ / ٩ يوصى بتجمیع مياه التکثیف في المبني التي تزيد حمولة التبريد به عن (350 KW) واستخدامها لأغراض الري أو صناديق طرد المرحاض
- ٤ / ٦ / ٩ الالتزام بتعمیم وزير المالية رقم (١٤١٢١٩) وتاريخ ١٤٣٥/١٢/٢٦ هـ المشار فيه إلى خطاب محافظ الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة رقم (١٠٠٠/٢٤٧/١٤٣) بتاريخ ٣٠/٠٧/١٤٣٥ هـ بشأن اعتماد مجلس إدارة الهيئة عدداً من اللوائح الفنية والمواصفات القياسية التالية (المواصفة رقم ٢٠١٢/٢٦٦٣) الخاصة بمتطلبات الطاقة والحدود الدنيا لكافة استهلاك الطاقة للمكيفات (المواصفة رقم ٢٠١/٢٨٥٦) الخاصة بقيم معامل الانتقال الحراري للمباني (المواصفة رقم ٢٠١٤/١٤٧٣) الخاصة بالأدوات الصحية الخزفية - المراحيض الغربية).
- ٥ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تكون جميع المواصفات الفنية للأنظمة الميكانيكية مطابقة لمطالبات كود البناء السعودي والمواصفات القياسية المجازة من "الهيئة السعودية للمواصفات والمقاييس والجودة" (SASO)، ومراعاة الظروف المناخية والبيئية في جميع الأعمال، والاسترشاد بالجدول (١١-١) من (SBC-601) ومتطلبات كفاءة الطاقة بالمباني غير السكنية (SBC-601).
- ٦ / ٦ / ٩ الالتزام بتصميم وتنفيذ الأرضيات والقواعد للمعدات الميكانيكية تحت مسؤولية واعتماد استشاري مؤهل ومعتمد بالمقاومة الكافية لتحمل أوزان وقوى المعدات المثبتة عليها ويوصي أن تكون من الخرسانة المسلحة ويجب تحديد قوى وحالات التحميل وعمل عوازل الاهتزازات اللازمة لكل معدة حسب كتالوجات أو شهادات الجهة المنتجة.
- ٧ / ٦ / ٩ الالتزام بأن تحتوي المستندات الميكانيكية المقدمة على مخططات التصميم التفصيلية والمواصفات الفنية للمواد المستخدمة و تكون معتمدة من مكتب هندي معتمد ومؤهل من قبل المديرية العامة للدفاع المدني.
- ٨ / ٦ / ٩ الالتزام بمتطلبات الكود السعودي لترشيد الطاقة (SBC601) والتي تشمل التالي:



- ٩ / ٦ / ٩ مطلبات العزل الحراري لغلاف المبنى والذي يشمل العناصر التالية: (الجدران الخارجية - السقف العلوي - النوافذ - الأبواب الخارجية - القباب)، وغيرها من الاشتراطات.
- ١٠ / ٦ / ٩ مطلبات التكييف والتدفئة والتي تشمل حسابات أحمال التكييف، والعزل الحراري لمجاري وأنابيب التهوية، واشتراطات التحكم بوحدات التكييف وغيرها من الاشتراطات.
- ١١ / ٦ / ٩ مطلبات تسخين المياه والتي تشمل حسابات احتياجات المبنى من المياه الساخنة، العزل الحراري لأنابيب المياه الساخنة، وغيرها من الاشتراطات.
- ١٢ / ٦ / ٩ مطلبات جودة الهواء داخل المبنى، والتي تشمل اشتراطات التهوية داخل المبنى.
- ١٣ / ٦ / ٩ مطلبات الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة الداخلية والخارجية، والتي تشمل كثافة الإنارة المستخدمة، اشتراطات توزيع أنظمة التحكم بالإنارة، مطلبات إنارة مخارج الطوارئ وغيرها من الاشتراطات.
- ١٤ / ٦ / ٩ مطلبات الكفاءة للمعدات داخل المبنى والتي تشمل: المصاعد، والمحركات الكهربائية، والسلام، والمحولات الكهربائية منخفضة الجهد.
- ١٥ / ٦ / ٩ يتم تصميم وتفييد أنظمة التبريد والتدفئة والتهوية حسب المواصفات والأصول الفنية وبواسطة شركات متخصصة في هذا المجال تحت إشراف مكتب هندي استشاري معتمد.
- ١٦ / ٦ / ٩ يتم تفييد أعمال المصاعد والسلام المتحركة حسب الأصول الفنية المتعارف عليها وبواسطة شركة متخصصة وأن يراعى فيها توافر الراحة والأمان المشروع.
- ١٧ / ٦ / ٩ الالتزام بجميع ما ورد بمتطلبات الأعمال الكهربائية وسبل الوقاية منها الواردة في بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥/١١ هـ
- ١٨ / ٦ / ٩ تأمين مولد كهربائي احتياطي قابل للتشغيل في أي وقت عند انقطاع التيار الكهربائي ويشترط فيه ما يلي:
- ♦ أن يكون ذو سعة مناسبة وكافية لإمداد المشروع بالتيار الكهربائي للإنارة ودوائر مضخات المياه وشبكة كشف الإنذار ومكافحة الحريق...إلخ.
 - ♦أخذ احتياطيات السلامة الالزامية عند اختيار موقع المولد وخزان الوقود بحيث يكون موقع المولد في مكان ذو نسبة عزل جيدة للصوت.



٧ / ٩ اشتراطات الأعمال الصحية:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٧ / ٩ تطبيق مقاييس حماية البيئة الصادرة بموجب القرار الصادر من الهيئة العامة للأرصاد وحماية البيئة رقم (١٤٣٥/٠٥/٠٢) وتاريخ (١١٥٥٧/١/٨) في مرحلة الجدوى والتصميم وتشمل هذه المقاييس على مقاييس جودة الهواء، ومقاييس جودة المياه، ومقاييس الضوابط.
- ٢ / ٧ / ٩ تكون المواد المستخدمة في جميع التمديدات الداخلية والخارجية مطابقة للمواصفات القياسية السعودية أو إحدى المواصفات العالمية المعتمدة بها.
- ٣ / ٧ / ٩ تكون خزانات المياه مطابقة "للاشتراطات الصحية والفنية الواجب توافرها في خزانات مياه الشرب" الصادرة عن وكالة الوزارة لشؤون الفنية.
- ٤ / ٧ / ٩ استخدام صنابير المياه وصناديق الطرد المرشدة لاستعمال المياه والمطابقة للمواصفات القياسية السعودية المعتمدة بحيث تكون صناديق الطرد سعة (٣) لترات.
- ٥ / ٧ / ٩ في حالة وجود خزانات لمياه الشرب يتم الالتزام بتطبيق الاشتراطات الميكانيكية الواردة في دليل الهندسة البيئية.
- ٦ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الكود الصحي السعودي (SBC-701) فيما يخص التمديدات الصحية وبالخصوص الجدول رقم (403,1) متضمناً الحد الأدنى للتجهيزات الصحية بالمباني التجارية، والجدول رقم (709,1) متضمناً وحدات الصرف للتركيبات الصحية.
- ٧ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات كود الصرف الصحي الخاص السعودي (SBC-701).
- ٨ / ٧ / ٩ تطبيق متطلبات الهندسة الصحية الواردة في كود البناء السعودي العام (SBC-201) وعلى وجه الخصوص الفصل رقم (29) والجدول رقم (2902,1).
- ٩ / ٧ / ٩ يوصى بتركيب نظام تسخين المياه بالطاقة الشمسية في المباني الجديدة التي تحتاج إلى مياه ساخنة للمستخدمين.
- ١٠ / ٧ / ٩ الالتزام بجميع ما ورد بمتطلبات الأعمال الصحية الواردة في بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المسالك الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥١ وتاريخ ١٤٤٥/٠٩/١١ هـ

٨ / ٩ اشتراطات السلامة والوقاية من الحرائق:

يلتزم المستثمر بما يلي:

- ١ / ٨ / ٩ يلتزم المستثمر بمتطلبات الكود السعودي للحماية من الحرائق (SBC-801)



- ٢ / ٨ / ٩ يلتزم المستثمر بكافة متطلبات الوقاية من الحرائق الواردة في بالشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٧٦٣٢٤٥/١٤٤٥/١١ وتاريخ ٤٥٠٧٦٣٢٤٥ هـ
- ٣ / ٨ / ٩ يجب تزويد المشروع بخدمات طوارئ شاملة وتعيين موظفين على درجة عالية من التدريب والتأهيل وفقاً لاشتراطات ومتطلبات الدفاع المدني.
- ٤ / ٨ / ٩ توفير سلالم هروب من الحريق في المبنى، ومخارج للطوارئ على مسافات مناسبة وتهوي إلى مناطق آمنة حسب تعليمات واشتراطات الدفاع المدني.
- ٥ / ٨ / ٩ يلزم تأمين عدد (٢) سلم هروب إذا زادت المسافة بين أي نقطة وسلم الهروب عن (٣٠ م).
- ٦ / ٨ / ٩ يجب وضع مخطط للاخلاء (مخطط هروب) ووضعه في أماكن واضحة من المبنى ليتم اتباعه من قبل مرتدادي المبنى في حالة الطوارئ.
- ٧ / ٨ / ٩ تزويد سلالم الهروب بمرواح لضغط الهواء، تتصل بشبكة إنذار الحريق بحيث تعمل ألياً عند حدوث أي حريق بالمبنى لمنع تسرب الدخان إلى هذه السلالم وبذلك توفر ممرات هروب آمنة.
- ٨ / ٨ / ٩ استخدام لوحات إرشادية وأضواء للطوارئ لتسهيل الوصول إلى سلم الهروب، ويجب أن يصل سلم الهروب من الحريق إلى مستوى الأرض والسطح، ويجب أن تكون النوافذ بأبعاد مناسبة بحيث تسمح لأي شخص بالهروب من الأدوار العلوية أثناء الحريق.
- ٩ / ٨ / ٩ توفير مخارج للطوارئ بعدد كافٍ ومقاسات مناسبة وأن تكون سبل الهروب سالكة وخالية من العوائق، وأن تزود الممرات بطفايات حريق وأجهزة إنذار مناسبة.
- ١٠ / ٨ / ٩ يجب أن تكون أبواب الخروج قفتح باتجاه خروج الأشخاص، وأن تكون قابلة للفتح بدون مفاتيح أو جهد.
- ١١ / ٨ / ٩ يجب أن تكون اللوحات الإرشادية لمخارج الطوارئ مضيئة ويمكن رؤيتها بسهولة وتعمل في حال انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة، ويجب أن تكون سبل الهروب مضاءة ومزودة بطاقة احتياطية وتعمل عند انقطاع التيار الكهربائي لمدة (٩٠) دقيقة.
- ١٢ / ٨ / ٩ استخدام مواد إنشاء وتشطيبات غير قابلة للاشتغال ومراعاة أن يكون الأثاث ومحفوبيات المبنى من مواد ذات قابلية اشتعال منخفضة ومناسبة لنوعية الاستخدام بالنسبة للمطابخ ودورات المياه.
- ١٣ / ٨ / ٩ تركيب نظام متتطور للإنذار عن الحريق مع أنظمة كشف الدخان، وكذلك نظام إطفاء الحريق عن طريق الرش التلقائي للمياه، مع ضرورة توفير أجهزة إطفاء حريق يدوية توزع على أماكن مناسبة حسب اشتراطات وتعليمات الدفاع المدني.
- ١٤ / ٨ / ٩ يجب أن تكون السعة الاحتياطية الكاملة الضرورية لعملية إطفاء الحريق متوفرة في الخزان بصفة دائمة.

يراعى عند تصميم وتركيب كافة التجهيزات والخدمات الكهربائية والميكانيكية وغيرها من التجهيزات أن يتم ذلك بطريقة تقلل من احتمالات حدوث الحرائق وانتشاره من منطقة لأخرى.

الالتزام باشتراطات ومتطلبات السلامة والوقاية من الحرائق الصادرة من المديرية العامة للدفاع المدني وما يستجد عليها من تعديلات، وبيع الحصول على موافقة الدفاع المدني بالمنطقة فيما يتعلق بمتطلبات الأمن والسلامة التي يجب تأمينها في المشروع.

٩ / ٩ معاصرات المواد ووحدة التنسخة:

بالتزام المستثمر بما يلي:

١ / ٩ / ٩ مراعاة متطلبات مقاومة المواد والعناصر للحرق كما وردت بكتاب البناء السعودي العام (SBC201) للفئة R من الاستخدامات السكنية ويسمح بإستخدام أنظمة الطلاء المقاوم للحرق للوصول للمتطلبات المحددة بالكتاب.

٢ / ٩ اعتماد جميع أعمال الإشراف على تنفيذ المبني طبقاً للترخيص والمخططات المعتمدة وتقرير جسات اختبارات التربة، متضمنة أعمال تنفيذ الأساسات والإنشاءات وعمل اختبارات ضبط الجودة من قبل مكاتب استشارية مؤهلة من وزارة البلديات والاسكان.

٣ / ٩ الالتزام بتطبيق أصول الصناعة وجودة التنفيذ طبقاً للمواصفات العامة لتنفيذ المباني الصادرة من وزارة البلديات والاسكان في جميع البنود وتشمل التالي :

- أعمال الحفر والردم والتسويات بالموقع
 - أعمال الخرسانة والشادات وحديد التسليح
 - أعمال البناء بالبلوك
 - أعمال العزل المائي والعزل الحراري
 - أعمال المنشآت المعدنية

٤ / ٩ / ٩ تطبيق أسس السلامة المهنية في جميع أعمال التنفيذ بما يضمن عدم حدوث إصابات مثل: توفر السقالات، والسلالم، وضمان التقييد بوسائل السلامة مثل: الخوذات والأحذية الواقية.

٥ / ٩ / ٩ عدم الإضرار بالطرق والمرافق والبيئة المحيطة بالموقع، ممرات المشاة، أو المجاورين، وإرجاع الشيء إلى أصله حال حدوث أي تلفيات وسند جوانب الحفر وتأمينها، مع ضرورة الإشراف الهندسي على كافة الأعمال.



١٠. الغرامات والجزاءات

في حالة حدوث أية مخالفة من المستثمر فإنه سيكون ملزماً بدفع الغرامات والجزاءات التي تقررها لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء المؤرخ رقم (٩٢) وتاريخ ٢٠٢٠/٥/٩، والقرار الوزاري رقم ٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦ في ١٢/٣/٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية لائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية ، وجدول المخالفات والجزاءات البلدية الصادرة عن وزارة البلديات والإسكان لعام ٤٤٤هـ-٢٠٢٣م وما يُستجد عليه من تعليمات وقرارات ذات صلة.



١١. المرفقات

١١/١ نموذج تقديم العطاء لمنافسة إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بحى الشقة في مدينة بريدة (١٤٤٧هـ)

حفظه الله

سعادة أمين منطقة القصيم

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته ...

إشارة إلى إعلانكم المنشور بالصحف وببوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" المتضمن رغبتكم إنشاء وتشغيل وصيانة سكن عمال بحى الشقة في مدينة بريدة وحيث تم شراؤنا لكراسة شروط ومواصفات المنافسة بموجب الإيصال المرفق صورته واطلعنا على كافة الاشتراطات الخاصة بهذه المنافسة، كما تم معاينة العقار على الطبيعة معينة تامة نافية للجهالة، نقدم لسعادتكم بعرضنا لاستئجار الموقع الموضح أعلاه حسب الأسعار الموضحة في الجدول التالي:

قيمة الضريبة المضافة للرقم (٣١٠٥١٩٣٧١٢٠٠٠٣)	قيمة الأجرة السنوية (ريال) غير شامل ضريبة القيمة المضافة		
كتابة	رقمًا	كتابة	رقمًا

** قيمة الأجرة السنوية غير معفية من ضريبة القيمة المضافة.

وتتجدون برفقه كراسة الشروط والمواصفات بعد توقيع جميع صفحاتها من قبلنا ضمان بقيمة لا تقل عن (٢٥٪) من قيمة العطاء السنوي (غير مشروط وغير قابل للإلغاء وقابل للتجديد من قبل الطرف الأول دون الرجوع للطرف الثاني) وكافة المستندات المطلوبة في كراسة الشروط والمواصفات.

اسم الشركة/ المؤسسة:								
رقم السجل التجاري:								
صادر من:								
هاتف:								
ص.ب:								
فاكس:								
العنوان:								
الإسم: التوقيع:								



٢/١١ بطاقة وصف- الرفع الم Sahi للموقع



٣/١١ محضر تسليم موقع

اسم المستأجر: النشاط: سكن عمال

رقم القطعة : ١

وصف الموقع: حي الشقة

مساحة الموقع : ٢٠٣٣ م^٢

(إقرار)

حيث أجرت أمانة منطقة القصيم على المستأجر الموقع الموضح معلومات عنه أعلاه بغرض استخدامه في نشاط سكن عمال بموجب عقد الإيجار المبرم معه.

عليه أقر أنا الموقع أدناه / بأني قد استلمت بموجب هذا المحضر الموقع المذكور في يوم بتاريخ / / ٤١ هـ بعد أن قمت بمعاينة الموقع معاينته تامة نافية للجهالة شرعاً وأني قبلته على حالته في تاريخ استلامه وعلى ذلك أوقع .

أمانة منطقة القصيم

الادارة العامة للاستثمارات

..... اعتماد:

المستأجر:

الاسم:

التوقيع:



٤/١١ إقرار المستثمر

يقر المستثمر بما يلي:

- ١ - اطلع على كراسة الشروط والمواصفات ومرافقاتها وأنه ملتزم بما جاء بها.
 - ٢ - اطلع على جميع النظم السعودية المعول بها ذات الصلة بموضوع المنافسة وعلى وجه خاص:
 - لائحة التصرف بالعقارات البلدية الصادرة بموجب الأمر السامي البرقي الكريم رقم ٤٠١٥٢ في ٢٩/٦/١٤٤١هـ وتعليماتها التنفيذية الصادرة بالقرار الوزاري رقم ٤١٠٠٥٦١٨٨٣ وتاريخ ٢٢/١٢/١٤٤١هـ، والتعاميم والقرارات ذات الصلة.
 - الشروط الصحية والفنية والسلامة اللازم توافرها في المساكن الجماعية للأفراد الصادرة بقرار معالي وزير البلديات والإسكان رقم ٤٥٠٠٧٦٣٢٤٥/١ وتاريخ ١٤٤٥هـ/٩/١١ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - لائحة الغرامات والجزاءات البلدية الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٩٢) وتاريخ ١٤٤٢/٠٢/٠٥هـ، والقرار الوزاري رقم (٤٣٠٠٢٠٤٥٢٦) في ١٢/٣/٤٤٣هـ المبلغ به القواعد التنفيذية للائحة الجزاءات عن المخالفات البلدية، وجدول الجزاءات عن المخالفات البلدية الصادر بالقرار الوزاري رقم (٤٤٠٠٩٠٥٨٥٤/١١/٢٦) وتاريخ ١٤٤٤هـ وما يستجد عليه من تعديلات خلال كامل مدة العقد.
 - اشتراطات اللوحات التجارية العامة الصادرة بعميم معالي وزير البلديات والإسكان رقم (٤٢٠٠٤٩٤٧٥/١) وتاريخ ١٤٤٢/٢/٢٦ وما يستجد عليها من تعديلات مستقبلية.
 - دليل الاشتراطات الصحية للمساكن الجماعية للأفراد الصادر عن هيئة الصحة العامة (وقاية).
 - ٣ - يقر المستثمر بالالتزام بجميع ما يحدث من تحديات مستقبلية على اللوائح والتعاميم والقرارات المتعلقة بالمشروع والتي تصدر عن وزارة البلديات والإسكان والجهات ذات العلاقة.
 - ٤ - يقر المستثمر بضرورة أخذ الموافقة الخطية المسقبة من الإدارة العامة للاستثمارات بأمانة منطقة القصيم على كافة التصاميم المتعلقة بالمشروع قبل التنفيذ والبدء في الأعمال وفي حالة مخالفة ذلك سيتم تطبيق الأنظمة والتعليمات النظامية المقررة لذلك.
 - ٥ - يقر المستثمر بأن العناوين وأرقام الهاتف والفاكس والجوال والبريد الإلكتروني الموضحة في نموذج العطاء الوارد ضمن الشروط والمواصفات والمدرجة على بوابة الاستثمار في المدن السعودية "فرص" هي العناوين التي يمكن للأمانة أن يرسل عليها المراسلات والمكاتبات والرسائل الإلكترونية إلى المستثمر بخصوص هذا العقد، ويكون المستثمر قد استلمها بمجرد إرسالها إليه على أيّ من العناوين المذكورة وفي حالة تغيير أي منها يتم إخطار الأمانة بخطاب مسجل.
 - ٦ - عاين الموقع المعروض للتأجير معينة تامة نافية للجهالة.
 - ٧ - أقر بأن جميع المعلومات المدرجة في هذه الاستماراة صحيحة :
- الاسم : التوقيع :

