

بسمه تعالی

دانشنی های ضروری در رابطه با مسکن حجاج

در سال ۱۳۹۱

هواطفیف

اطلاعات مربوط به اسکان حج تمتع در مکه مکرمه سال ۱۳۹۱

مقدمه :

همه ساله تعداد کثیری از مسلمانان کشورهای اسلامی و غیر اسلامی در موسم حج شرکت داشته تا حضوری بیش از ۲ میلیون نفر مسلمانان جهان را در این همایش الهی به نمایش بگذارند . صد البته که این کشورها در تهیه مسکن از رقبای جدی ما در این عرصه محسوب می گردند .

بطور معمول در هر سال رقابت بین کشورها در تامین محل اسکان حجاج خود از یک سو و بهره برداری برخی از مالکین به نفع خود موجب افزایش قیمت های اجاره هتل ها می گردد .

دلایل رقابت بین کشورها در جهت تامین مسکن عبارت است از :

- تامین نیاز ظرفیت اسکان برای حجاج کشورشان قبل از سایرین .

- به دست آوردن ساختمانها و هتلهای مناسب با کیفیت بهتر بخصوص هتلهای جدید .

- اجاره مجدد هتلهای مطلوب سال گذشته .

- ارتقاء سطح کیفی مسکن با شناسایی و اجاره ساختمانهای جدید .

- نزدیک شدن به حرمین شریفین به جهت سهولت تردد .

پس از پایان عملیات حج در هر سال تیمی از افراد کارشناس در زمینه مسکن انتخاب و زیر نظر دفتر نمایندگی سازمان در عربستان با در نظر گرفتن دستورالعملهای ابلاغی از سوی سازمان حج و زیارت و شرایط اعلام شده وزارت حج سعودی نسبت به اجاره هتلها و ساختمانهای مورد نیاز جهت اسکان زائرین در حج تمتع اهتمام می نمایند .

در سال جاری با توجه به سیاستهای جدید سازمان در شهر مکه محل اسکان اکثر حجاج از ساختمان های شقه ای به هتلی تغییر یافته است . در سال ۱۳۹۰ تعداد ساختمانهای اجاره شده ۱۵۳ دستگاه بوده که با توجه به هتلی و مجموعه ای شدن ساختمانها در سالجاری تعداد ۷۶ هتل برای این امر تخصیص یافته است . در حج گذشته ۵۵٪ هتلی و ۴۵٪ شقه ای بوده اما در حج آتی ۹۵٪ از اماکن اجاره شده بصورت هتلی و غرفه به حمام می باشد .

محل اسکان حجاج به ۶ منطقه تقسیم شده است . مناطق ۶ گانه مکه در عزیزیه ، معابده ، ابراهیم خلیل ، منصور ، طریق طائف واقع شده است .

تغییر ساختمانهای کوچک به هتلها و مجموعه های بزرگ اولین پیامدی که در پی دارد بلند مرتبه شدن ساختمانها و تجمع حجاج در یک مکان می باشد . بطبع این تغییر رویه نکات قابل توجهی در پی داشته که ذیلاً به برخی از آنها اشاره می شود:

آنچه حجاج باید در خصوص اسکان در مکه بدانند:

۱. وضعیت جغرافیای شهر مکه:

شهر مکه در منطقه کوهستانی و در دل مجموعه ای از دره ها و رشته کوههای منطقه حجاز واقع شده است این ویژگی جغرافیایی باعث شده که افزایش ظرفیت اسکان با کیفیت مطلوب به کندی صورت پذیرد و همه ساله در موسم حج در رویارویی با حجم وسیع تقاضا، مشکلات عدیده ای را به همراه داشته باشد.

۲. طرح توسعه مسجد الحرام:

طرح توسعه حرم به عنوان یک ضرورت از چند سال قبل در دستور کار دولت قرار گرفته و تاکنون نیز عملیات تخریب اطراف حرم حجم وسیعی از هتلهای و ساختمانها و ظرفیت مسکن در اطراف حرم را در بر گرفته است و در نتیجه شرایط خاصی را بر فضای فعلی اسکان در مکه و مدینه تحمیل نموده است.

۳. سرانه اسکان در مکه و مدینه:

با توجه به کثرت جمعیت حجاج و محدودیت ظرفیت اسکان در مکه مکرمه در موسم حج به جهت جلوگیری از اسراف و اتلاف این ظرفیت همه ساله سرانه اسکان هر زائر در مکه مکرمه توسط کمیته اسکان تعیین و ابلاغ می گردد. در حال حاضر سرانه اسکان هر حاجی در مکه مکرمه ۴ متر مربع بوده و بر اساس این ظرفیت چنانچه اتاق ۲۰ متر مربع باشد در آن ۵ نفر اسکان داده خواهند شد. ضمناً این فضا شامل دکوراسیون داخلی، یخچال، تلویزیون، کمد لباس و... نیز می باشد. البته در گذشته نه چندان دور در هر اتاق تا ۱۰ نفر نیز اسکان داده می شدند لکن از سال گذشته با سیاست جدید سازمان مقرر شد در هر اتاق نهایتاً تا ۵ نفر استقرار یابند. همچنین نیاز است حجاج محترم به زندگی گروهی با هم کاروانی خود در یک اتاق برای مدت حدود یک ماه و شرایط موجود آمادگی داشته و توجیه شوند.

۴. وضعیت هتل ها در مکه و مدینه:

الف) طبعاً برخی از زائرین سفرهای متعددی به کشورهای مختلف داشته اند و آشنا به سیستم هتلی و درجات مختلف هتل می باشند. آنچه که باید به حجاج محترم یادآوری شود این نکته است که امتیاز بندی و درجه هتلهای در حج تمتع مربوط به درجات هتلهای مکه و زیارتی است و حجاج محترم نباید هتلهای مکه را با هتلهای بین المللی مقایسه نمایند. خدمات این هتلهای با توجه به تعاریف استاندارد هتلی در شهرهای زیارتی می باشد. در نهایت ضمن توجیه زائرین به شرایط هتلی مکه نسبت به وضع موجود نباید بزرگ نمایی شود.

ب) لوازم و امکانات داخل هتلهای طبق قرارداد فی مابین با مالکین بصورت امانت در اختیار زائرین و حجاج قرار می گیرد باید به زائرین یادآوری شود که بردن هرگونه وسایل هتل خلاف عرف و شرع می باشد همچنین باید در نگهداری از لوازم و امکانات هتل به جهت استفاده سایر زائرین در سالهای بعد دقت لازم بعمل آید .

ج) بطور معمول در هتلهای شهر مکه از سه نوع لوازم سرمایش استفاده می شود (کولرگازی ، اسپیلیت و سیستم خنک کننده مرکزی)، بدلیل گرمای هوا نیز عموماً حجاج محترم از سیستم خنک کننده استفاده می نمایند در بسیاری از مواقع دیده شده که زائرین بدلیل سلیقه های مختلف در استفاده یا عدم استفاده از سیستم خنک کننده با مشکل مواجه شده و درخواست تعویض اتاق یا دراختیار گرفتن اتاق مجزا می نمایند که با توجه به محدودیت فضای اجاره شده امکان پذیر نبوده و بعضاً مدیریت محترم کاروان یا مجموعه را در مضیقه قرار می دهند .

نکته بعد اینکه اخیراً در شهر مکه بدلیل استفاده وسیع و همزمان از امکاناتی مانند سیستمهای خنک کننده شاهد قطعی برق می باشیم که پیشنهاد می گردد بجهت جلوگیری از اسراف و قطعی برق ، حجاج محترم توجهی شوند تا در زمان عدم حضور در اتاق ها از روشن نگه داشتن کولرها و سایر لوازم برقی خودداری نمایند .

مضافاً اینکه تمام هتلهای مجهز به سیستم برق اضطراری می باشد اما ژنراتورهای برق در صورت قطعی برق فقط قسمتی از برق هتل را تامین خواهند نمود مثلاً یک یا دو آسانسور ، تعدادی لامپ در راهروها یا رستوران و..... لذا به حجاج محترم باید اطلاع رسانی شود تا در صورت قطعی برق از تردد در ساختمان خودداری نموده و صبر و بردباری نموده تا متخصصین امر نسبت به رفع اشکال اقدام نمایند

د) بسیاری از ساختمانها و هتلهای مکه در خیابانهای اصلی شهر واقع شده اند قطعاً در خیابانهای اصلی تردد وسایل نقلیه مخصوصاً در ساعات خلوتی خیابانها با سرعت بالا انجام می شود . متأسفانه همه ساله شاهد خطرات بسیار از مصدومیت ، مجروح شدن و فوت برخی از زائرین بوده ایم فلذا پیشنهاد می شود از طرق مختلف به حجاج محترم مخصوصاً به زائرین مسن اطلاع رسانی شود حتی المقدور از عرض خیابانها و علی الخصوص بزرگراهها عبور ننموده و برای حفظ سلامتی جان خود از پلهای هوایی و زیرگذر استفاده نمایند.

ه) دربهای اتاقها در هتلهای مکه بعضاً کلیدی و بیشتر آنها کارتی می باشد باید به حجاج تاکید شود در زمان خروج از هتل برای جلوگیری از مفقود شدن کارت درب یا کلید از همراه بردن آن به حرم یا بازار خودداری نمایند چرا که در صورت مفقود شدن کارت و کلید مسئولین هتل نسبت به اخذ خسارت مبادرت خواهند نمود و از طرفی تهیه مجدد کارت و کلید زمانبر بوده و حجاج مجبورند در لابی هتل و یا طبقات مدتی معطل بمانند . فلذا نیاز است کارت یا کلید درب اتاق خود را به قسمت پذیرش تحویل نمایند .

و) تمام هتلها براساس دستور دفاع المدنی (آتش نشانی) مجهز به سیستم اطفاء یا اعلام حریق می باشند روشن کردن هرگونه لوازم حرارتی در اتاقها باعث فعال شدن امکانات ایمنی خواهد شد و در نتیجه باعث قطعی برق ، فعال شدن آب پاش در داخل اتاق یا راهروها خواهد شد فلذا نیاز است اطلاع رسانی مناسب به حجاج انجام شود تا از روشن کردن هرگونه لوازم حرارتی مانند گاز پیک نیک و.... در داخل اتاقها خودداری نمایند و برای استعمال دخانیات نیز از فضای آزاد استفاده نمایند .

ز) سیستم آبرسانی در ساختمان های مکه مکرمه به صورت مخزنی می باشد بدین معنی که بخش اعظم سطح زیرین ساختمانها و هتلها بطور یکسره جهت ذخیره آب مخزن سازی شده و از طریق تانکرهای آب پر می گردد . آب مکه مکرمه بهای بسیار بالای داشته و در بعضی از ایام خاص مثل ایام تشریق دسترسی به آن تقریباً غیر ممکن می گردد .

در هتلها مدیریت مجموعه مسئول بررسی آب مخازن می باشد و می بایست یکی از عوامل خود را جهت سرکشی به مخزن آب مامور نمایند تا خدای نکرده با قطعی آب مواجه نشوند . البته در هتلهایی که عمره و حج در اجاره زائرین ایرانی بوده و دارای اداره می باشند بصورت اتوماتیک مخازن بازدید و آب تکمیل می گردد . نکته حائز اهمیت اینکه حتماً می بایست در جلسات به حجاج یادآوری شود در هنگام خروج از اتاق از بسته بودن شیرهای آب اطمینان حاصل نمایند علی الخصوص در زمان رفتن به عرفات و منی ، چراکه در زمان برگشت معمولاً حجاج به استحمام و شستن حوله های احرام مبادرت نموده خالی شدن یکباره مخازن و قطعی آب مشکلات بسیاری برای مدیریت کاروانها و مدیریت مجموعه بدنبال خواهد داشت .

۵. وضعیت آسانسور در ساختمانها و هتل ها:

اولین موردی که در مجموعه ها ، زائرین و حجاج با آن روبرو می شوند مسئله ترافیک در آسانسور ها می باشد مخصوصاً در ایام پیک که تمامی حجاج در مکه حضور دارند . قطعاً نظام مهندسی و ساختمان سازی توجه کافی به کمیت و کیفیت آسانسورها داشته لکن ظرفیتی که در حج در ساختمانها و هتلها اسکان داده می شوند بیش از ظرفیت معمول هتلها می باشد . ظرفیت موجود شهرهای مکه و مدینه در عمره و حج نظام جداگانه ای دارد . در موسم حج تمتع برای هر زائر از هر کشوری که عازم حج شده باشد به میزان ۴ متر مربع در مکه فضا تخصیص داده می شود ولیکن در عمره اتاقها بصورت دو نفره ، سه نفره و نهایتاً چهار نفره و معمولاً خانوادگی تخصیص داده می شود . از طرفی با توجه به هزینه های بالای اجاره هتل در موسم حج اجاره هتل بیش از ظرفیت تعیین شده منطقی به نظر نمی رسد . پس تحمل ترافیک آسانسور در ایام پیک مثل لحظه ورود اولیه کاروان به ساختمان ، بازگشت از زیارت دوره ، وقت نمازها ، وقت رفتن به رستوران و جلسات اجتناب ناپذیر است و تنها راه کار آن برنامه ریزی مناسب جهت تردد زائرین و دعوت به صبر و بردباری می باشد . لذا باید یکی از عوامل جهت مدیریت استفاده از آسانسورها و هدایت زائران اختصاص داده شود البته درنظر است انشاءاله در ایام پیک برنامه پذیرایی در استقبال هتل با چای ، آبمیوه ، کیک ، آب برای زائرینی که از حرم یا بازار بصورت یکجا وارد

هتل می شوند انجام شود تا باعث ایستایی موقت زائرین در لابی هتل گردد . همچنین می توان به زائرین عزیز تاکید کرد که در ساعاتی که نماز جماعت در حرم و مساجد به پایان می رسد با کمی تاخیر به سمت محل اسکان حرکت نموده که با ترافیک ورود به غذاخوری یا آسانسورها مواجه نشوند . همچنین عدم حمل بار بوسیله آسانسورها در لحظات پر تردد از نکات مهم می باشد.

سالن غذاخوری :

با توجه به اینکه مقرر شده مدیریت هتلها و ساختمانها بصورت مجموعه ای انجام شود قطعاً لزوم همکاری مدیران و عوامل محترم کاروانها بیش از پیش احساس می شود در گذشته با تقسیم بندی کاروانها معمولاً رستوران هتلها به چند قسمت تقسیم می شد و در هر گوشه ای از رستوران یک کاروان نسبت به سرو غذا اقدام می نمود اما در حال حاضر رستوران و برنامه توزیع غذا بوسیله مدیریت مجموعه برنامه ریزی شده و کاروانها می بایست با مدیریت همکاری لازم را معمول نمایند . کلیه امکانات موجود در رستوران ها متعلق به همه کاروانهاست و قطعاً کلیه حجاج می بایست از این امکانات استفاده نمایند . نکات قابل توجه در رابطه با غذاخوری هتلها عبارت است از :

(الف) در ایام غیر پیک امکان استفاده حجاج همه کاروانها از رستوران امکان پذیر می باشد لکن در ایام پیک و حضور همه زائرین مستقر در ساختمان با توجه به حجم جمعیت و سرانه ظرفیتی رستورانها قطعاً این امکان برای همه کاروانها وجود نخواهد داشت و با برنامه ریزی مدیریت مجموعه برخی از کاروانها الزاماً باید در طبقات خود و یا در داخل اتاقها غذا صرف نمایند . بطور معمول بجهت جلوگیری از ازدحام و ترافیک آسانسورها کاروانهای مستقر در طبقات فوقانی شامل این تقسیم بندی خواهند شد و همکاری با مدیریت مجموعه درخصوص استفاده از رستوران منوط به تقدّم یا تاخر ورود کاروانها به هتل نخواهد بود .

البته چنانچه با مدیریت مناسب و همکاری کاروانها امکان استفاده از رستوران برای کلیه زائرین مستقر در ساختمان مقدور شود قطعاً مفید تر ، اما با توجه با ظرفیت و تراکم جمعیتی حج بطور معمول رستورانها می بایست ۲ تا ۳ بار شارژ شود .

(ب) با توجه به اینکه در سالجاری مقرر شده در رستورانهای هتلهایی که امکان شستشوی مکانیزه ظروف در آنها مقدور است و مجهز به ماشین ظرفشویی می باشند برای توزیع غذا از ظروف چینی استفاده گردد لذا پیش بینی می شود جمع آوری ظروف ، شستشوی آنها و توزیع مجدد غذا در زمانهای پیک با کمی تاخیر انجام شود که توجیه زائرین نسبت به صبر و بردباری و مراجعه به مرور به رستوران ها مدیریت مجموعه و کاروانها را در امر توزیع غذا یاری خواهد نمود . البته کاروانهایی که در ایام پیک در طبقات سرو غذا می نمایند می بایست از ظروف یکبار مصرف استفاده نمایند .

در سال گذشته با توجه به موارد فوق و جهت پذیرایی مطلوب از زائرین مقرر شد ساعات سرو غذا افزایش یافته تا زائرین برای حضور در رستوران تعجیل نمایند .

لازم به توضیح است طرح استفاده از ظروف چینی در حج برای اولین بار به اجرا درآمده و در قرار دادهای فعلی اجاره تامین ظروف چینی برای مالکین اجباری نبوده و از ایشان درخواست شده تا جهت ارائه خدمات بهتر این امکان را فراهم نمایند فلذا جهت موفقیت طرح و انشاء الله ادامه آن انتظار می رود مدیران محترم کاروانها همکاری و مساعدت لازم را مبذول نموده و چنانچه با مشکلی در این زمینه روبرو شدند با مدیریت مناسب نسبت به رفع مشکل اقدام نمایند .

ج) هتلهایی که فاقد مصلی و نمازخانه بوده و یا اینکه محل سالن اجتماعات جوابگوی تعداد کاروانها نمی باشد با هماهنگی کاروانها و مدیریت مجموعه و برنامه ریزی مناسب کاروانها می توانند از رستوران ها برای برگزاری جلسات استفاده نمایند .

۷. اتاق پزشک مجموعه :

با توجه به برنامه ریزی انجام شده در حج سال جاری برای پزشکان کاروانها در داخل کاروان اتاق پزشک در نظر گرفته نشده و محل طبابت پزشکان کاروان در داخل هر مجموعه بصورت متمرکز خواهد بود . در هر مجموعه با توجه به ظرفیت موجود و تعداد کاروانها اتاق برای محل استقرار در نظر گرفته شده فلذا کاروانها می بایست دراینخصوص با مدیریت مجموعه همکاری و هماهنگی لازم را معمول نمایند . قطعاً شرح وظایف و چگونگی شیفت بندی پزشکان کاروانها از طریق مرکز محترم پزشکی اعلام خواهد شد لکن همکاری با مدیران مجموعه با توجه به مسئولیتی که در هتل دارند بدیهی می باشد .

وظایف مدیریت و عوامل کاروانها در قبال مسکن :

۱. در سالجاری علاوه بر تفکیکی ساختمانها تصویری از نقشه مهندسی از طبقات و نمای داخلی هتل به کاروانها تحویل داده خواهد شد تا امکان روئیت چیدمان اتاقها برای کاروانها به سهولت انجام شود . از طرفی کاروانها در چینش اتاقهای خانم ها و آقایان می توانند طوری برنامه ریزی نمایند که اتاقهای زائران زوج در کنار هم قرار گیرد . این نوع چینش قطعاً در ترافیک آسانسور و ایجاد آرامش در بین حجاج موثر خواهد بود .

۲. یکی از برجستگی ها و ویژگی های اخلاقی که زائران ایرانی در میان مالکین سعودی دارند و همیشه زیانزد بوده امانتداری ، رعایت بهداشت و استفاده صحیح از تجهیزات هتلها می باشد . اما متأسفانه در برخی از مواقع دیده می شود عوامل محترم کاروانها در هنگام انتقال لوازم و تدارکات به آسانسورها و اتاقهایی که بعنوان انبار بکارگیری می شود صدمه و خسارت وارد می نمایند . لذا مقتضی است با توجه به اینکه حفظ و نگهداری ساختمانها و هتلها جزئی از قرارداد فی مابین می باشد و وارد نمودن خسارت به ساختمان یا لوازم آنها منتج به جبران خسارت و ایجاد ضرر و زیان به سازمان می گردد موکداً تاکید می شود عوامل محترم کاروانها نسبت به حفظ امانت در اختیار اهتمام نمایند . تا انشاء الله امکان اجاره هتلها برای سالهای آتی نیز میسر شود همچنین لوازم موجود در هتل متعلق به کلیه زائرین و کاروانها می باشد و هیچ کاروانی حق جمع آوری و نگهداری و دپو لوازم را ندارد . بدیهی است در صورت خرابی یا نقص لوازم مدیریت مجموعه و مسئول مسکن منطقه مسئولیت تامین کسری امکانات را بعهده دارند.

۳. در صورت بروز هرگونه مشکل و عدم همکاری عوامل و مدیریت بومی هتل مسولیت برخورد با آنها بعهده مدیریت مجموعه می باشد با تفکیک کاری که در اجرای عملیات حج بعمل آمده مسئولیت امر و نهی به عوامل بومی با مدیر مجموعه است و در صورتی که مدیریت مجموعه نیاز به مساعدت مسئول مسکن منطقه یا مسکن مکه مکرمه داشته باشد از آن طریق موارد و مشکلات هتل را مرتفع خواهد نمود.

۴. حتماً پیشرو های کاروانها به شرایط هتل و تفکیکی محل اسکان خود اشرافیت داشته و در زمان ورود به هتل طبق لیست امکانات و لوازم موجود هتل را از مدیریت مجموعه اخذ نمایند.

در صورت مشاهده هرگونه نقص خرابی وسایل باید سریعاً به مدیریت مجموعه اطلاع رسانی گردد . قطعاً در زمان ورود حجاج نباید با کسری لوازم یا خرابی آنها مواجه شوند چرا که در اینصورت مسئولیت ناقص بودن لوازم با عوامل پیش رو خواهد بود . همچنین لیست لوازم موجود در اتاقها در هنگام ورود توسط مدیران مجموعه به عوامل پیش رو کاروانها تحویل داده خواهد شد .

۵. در بسیاری از اتاقهای هتل گاو صندوق وجود دارد و ساختمانهایی هم که فاقد گاو صندوق می باشد یک گاو صندوق بزرگ در اختیار کاروان قرار گرفته است . اولاً طرز کار و صحت گاو صندوقهای کوچک اتاقها می بایست برای عوامل پیش رو مشخص شود و در زمان حضور زائرین به آنها آموزش داده شود ثانیاً در صورت خرابی یا عدم شارژ به مدیریت مجموعه اطلاع رسانی شود تا نسبت به اصلاح آنها اقدام نمایند .

چند نکته :

در سالجاری قراردادهای اجاره تغییرات چشمگیری داشته است که عمده این تغییرات عبارتند از :

۱. تمامی هتلها و ساختمان ها با هر گروه و درجه در ارائه خدمات یکسان خواهند بود بطور مثال شارژ شامپو ، تایید ، صابون ، تعویض ملحفه و روبالشی طبق قرار داد بصورت نوبه ای در موسم حج تمتع انجام خواهد شد .

۲. حمل بار زائرین در کلیه ساختمانها با عوامل بومی هتل بوده و فقط عوامل کاروانها می بایست نظارت بر امکانات داشته باشند .

۳. مالکین متعهد شده اند تا برای ارائه خدمات در رستوران برای شستشوی ظروف و توزیع غذا عوامل بومی در اختیار قرار دهند البته مسئولیت هماهنگی با عوامل بومی مدیریت مجموعه خواهد بود .

۴. مالکین می بایست در کلیه اتاقها اعم از هتلی و غیر هتلی نسبت به نصب تلویزیون مبادرت نمایند .

۵. امکانات مورد نیاز حجاج در هتل در قراردادهای مشخص و ثبت و ضبط شده است لذا عوامل محترم پیش رو و کاروانها مجاز به درخواست اقلامی غیر از قرارداد نمی باشند ضمن اینکه امکانات توسط مدیریت مجموعه اطلاع رسانی خواهد شد .

۶. تنظیم امور تبلیغات کاروانها در هتل علی الخصوص در لابی با مدیریت مجموعه می باشد فلذا نصب تراکت های کاروان در هتل می بایست با هماهنگی مدیر مجموعه انجام شود .

مهمترین عوامل دخیل در سیستم اجاره مسکن :

۱. رقابت کشورهای مسلمان شرکت کننده در حج نسبت به تهیه مسکن مناسب مانند ترکیه ، عراق ، اندونزی، مالزی ، مصر
۲. طرح توسعه حرم و تخریب ساختمانها و هتل ها در اطراف حرم
۳. قوانین متغیر و دست و پا گیر دولتی در عربستان
۴. تهیه مسکن در کوتاهترین فاصله مکانی به حرم با نظام هتلی
۵. افزایش قیمتی اجاره مسکن در عربستان

مهمترین عوامل عدم اجاره بعضی از ساختمانها در سالهای گذشته :

۱. افزایش اجاره بیش از حد مجاز
۲. عدم ارائه خدمات هتلی و یا عدم همکاری مناسب با مالک
۳. عدم تطابق با ظرفیت های کاروانها
۴. خرابی تاسیسات و امکانات رفاهی ساختمان
۵. اجاره ساختمان توسط سایر رقبا
۶. عدم کسب امتیاز لازم در نظر سنجی از مدیران کاروانها ، مدیران مجموعه ، ناظرین و بازرسین

عوامل موثر در امتیاز دهی ساختمانها جهت تعیین گروه قیمتی آنها :

بدیهی است اولین شاخصه مهم و اساسی جهت قیمت گذاری ساختمانها و قراردادن آنها در گروه قیمتی خاص ، ارزیابی ساختمانهای اجاره شده و امتیازدهی آنها می باشد که مهمترین عوامل آنها عبارتند از :

۱. دسترسی به حرم
۲. کیفیت آسانسور و نسبت ظرفیت به جمعیت
۳. موقعیت منطقه ای
۴. دسترسی به منی
۵. دسترسی به خدمات شهری و حمل و نقل مشاعر
۶. ظرفیت اطاق ها
۷. سرانه سرویس بهداشتی
۸. سیستم برودتی و حرارتی

۹. نظام هتل
۱۰. سالن غذا خوری
۱۱. کیفیت ائاثیه
۱۲. قدمت و نمای ساختمان
۱۳. ورودی و قسمت پذیرش
۱۴. وضعیت رنگ آمیزی ظاهری اتاقها
۱۵. موکت و فرش
۱۶. وضعیت برق و روشنایی اتاقها
۱۷. وضعیت راه پله ها
۱۸. سالن اجتماعات
۱۹. کیفیت سرویس بهداشتی
۲۰. موتور پمپ و مجاری فاضلاب
۲۱. وضعیت ورودی راه پله ها
۲۲. وضعیت نظافت و و شرایط اطراف ساختمان
۲۳. موارد خاص غیر قابل پیش بینی

چند نکته مهم در مورد مسکن :

۱. جغرافیای مکه و کوهستانی بودن آن
۲. طرح توسعه حرم و تخریب هتلها اطراف آن
۳. اختلاف مسکن مکه مکرمه نسبت به مدینه منوره (در مکه یک نوبت و لی در مدینه ۳ یا ۴ نوبت مسکن استفاده می شود)
۴. افزایش سرانه فضا برای زائر ایرانی نسبت به استاندارد وزارت حج عربستان
۵. محدودیت ظرفیت آسانسور نسبت به جمعیت تقریباً در تمام ساختمانها مخصوصاً در لحظات پر تردد (اوقات نماز، وقت نهار و شام و ...)و تاکید بر استفاده صحیح از آسانسور با توجه به ظرفیت آن .
۶. صرفه جویی در مصرف آب و برق
۷. همکاری و تعامل مثبت با مالکین و نمایندگان آنها و در نهایت حارثین و خدمه بومی
۸. حل مشکلات احتمالی در ساختمانها با حفظ آرامش و تدبیر با توجه به محدودیت ها و مشکلات مسکن در عربستان در ایام حج

۹. تلاش در جهت حفظ و نگهداری از اموال موجود در ساختمانها

۱۰. مدیریت ویژه در اولین روز بازگشت از منی نسبت به مصرف آب

۱۱. اطلاع رسانی به زائرین بصورت دقیق در ایران نسبت به گروه قیمتی ، شرایط فیزیکی ساختمان با توجه به محدودیتهای

موجود در عربستان

۱۲. آموزش زائرین بمنظور حضور مفید در عربستان و ارتقاء سطح رضایت مندی آنان.

۱۳. عدم امکان تعویض و جابجایی ساختمان با توجه به شروع موسم حج و محدودیتهای موجود در حین عملیات حج تمتع

۱۴. آموزش عوامل کاروان و زائران مطابق اصل مجموعه محوری و تشریح نحوه اداره ساختمانها.

مسکن مکرمه

خرداد ماه ۱۳۹۱