

وثيقة ضوابط الإسناد لوكلاء البيع العقاري

الإصدار الثالث. أكتوبر 2023م

وثيقة ضوابط الإسناد لوكلاء البيع العقاري

القسم الأول: الأحكام والشروط

أولاً: التعريفات

يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية – أينما وردت في هذه الوثيقة – المعاني المبينة أمامها مالم يقتض السياق خلاف ذلك.

1. المركز: مركز الإسناد والتصفية.
2. الإسناد: تحديد المركز مزود الخدمة المؤهل لديه للقيام بمهام محددة وتحت إشراف وتعليمات المركز وذلك فيما يتعلق بتصفية الأصول.
3. فئة التصنيف: فئة مزود الخدمة بحسب التأهيل المعتمد من المركز.
4. منصة المركز: المنصة الإلكترونية الخاصة بالمركز.

ثانياً: آلية الأسناد

1. يتم الإسناد لمزودي الخدمة عبر منصة المركز أو البريد الإلكتروني، وذلك وفقاً لفئة تصنيفهم المعتمدة من المركز والنطاق المكاني لرخصة مزود الخدمة وسجله التجاري، وبما يتوافق مع لوائح وتعليمات الجهات المسندة.
2. يتم الإسناد لمزود الخدمة الأول في فئته ومن ثم الذي يليه وفق تسلسل القائمة.
3. لمزود الخدمة حق قبول أو رفض الإسناد، وفي كلا الحالتين فإنه سيتم نقله إلى آخر الترتيب في فئته.
4. عدم إجابة مزود الخدمة على الإسناد خلال المدة المحددة من المركز يعد رفضاً للإسناد.
5. في حال رفض مزود الخدمة للإسناد الصادر له من المركز 3 مرات خلال 12 شهراً فسيتم حجب الإسناد عنه عند الوصول لدوره بحسب فئته ونقل ترتيبه لآخر القائمة في فئته.
6. في حال رفض مزود الخدمة للإسناد 5 مرات خلال 12 شهراً فسيتم حجب الإسناد عنه مرتين عند الوصول لدوره بحسب فئته المصنف عليها ونقل ترتيبه لآخر القائمة في فئته .
7. في حال رفض مزود الخدمة للإسناد الصادر له من المركز 6 مرات خلال 12 شهراً فسيتم حجب الإسناد له لمدة 12 شهراً من تاريخ الرفض الأخير.
8. يكون الاعتذار عن تنفيذ الأعمال من قبل مزود الخدمة مبرراً إذا كان بسبب القوة القاهرة أو حدوث حالة تعارض مصالح أو وجود مصلحة مباشرة مع أطراف التنفيذ ظهرت بعد الإسناد، أو أي أسباب يرى المركز أنها اعتذار مبرر.

9. في حال اعتذار مزود الخدمة عن الإسناد دون عذر مقبول، فيجب على مزود الخدمة أن يسلم للمركز الأعمال التي تم تنفيذها؛ وسيقوم المركز بحجب الإسناد عنه عند الوصول لدوره بحسب فئته المصنف عليها ونقل ترتيبه لآخر القائمة في فئته، وفي حال تكرار ذلك لمرة ثانية خلال العام فسيتم حجب الإسناد عنه لمدة 12 شهراً من تاريخ الاعتذار الأخير.

10. يحق للمركز إنهاء أمر الإسناد في أي وقت دون وجود إخلال أو تقصير من مزود الخدمة، مع تعويضه عن الأعمال التي قام بها وفق الآلية المحددة من المركز، على أن يتم إشعار مزود الخدمة قبل تاريخ الإنهاء.

11. يمكن لمزود الخدمة الطلب من المركز تحديث الفئة المصنف عليها مع تقديم المستندات والبيانات الداعمة للطلب.

ثالثاً: الجزاءات

في حال مخالفة مزود الخدمة لأي من التزاماته تجاه المركز، أو إخلاله أو تقصيره في تنفيذ أي من المهام المسندة له، فإنه يحق للمركز إيقاع جزاء أو أكثر من الجزاءات الواردة أدناه:

1. الإنذار:

يتم إنذار مزود الخدمة في الحالات التالية:

- أ. التأخر في تنفيذ الأعمال أو في معالجة الملاحظات الواردة من المركز خلال المدة المحددة.
- ب. انخفاض جودة الأعمال عما هو مطلوب ومتوقع بما لا يؤثر على تسليم الأعمال المتفق عليها.

2. الإيقاف:

يتم إيقاف مزود الخدمة لمدة محددة في الحالات التالية:

- أ. الإنذار المتكرر.
- ب. الرفض والاعتذار غير المبرر عن قبول الأعمال المسندة.
- ج. التقصير في تنفيذ المهام.
- د. مخالفة الأنظمة المتبعة أو أي من قواعد المركز وتعليماته.

3. سحب الأعمال:

يمكن للمركز سحب الأعمال من مزود الخدمة دون أدنى مسئولية على المركز عن أي خسائر وأضرار مباشرة أو غير مباشرة قد تنجم عن ذلك، في الحالات التالية:

- أ. إذا أخل مزود الخدمة بأي من التزاماته وفشل في تصحيح الوضع خلال المدة المحددة، يحق للمركز إنهاء أمر الإسناد فوراً بعد انقضاء المهلة الممنوحة له لتصحيح الوضع.

- ب. إذا تأخر عن البدء في العمل، أو تباطأ في تنفيذه، أو أدخل بأي شرط من شروط الإسناد، ولم يصحح الوضع خلال المدة المحددة من المركز.
- ج. إذا لم يتم بإنهاء الأعمال المسندة إليه في الوقت المحدد.
- د. إذا تنازل عن المهام المسندة إليه، أو تعاقد لتنفيذها من الباطن دون إذن خطي سابق من المركز.
- هـ. مخالفة الأنظمة المتبعة أو أي من قواعد المركز وتعليماته.
- و. إذا أفلس، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة، أو كان شركة جرى حلها أو تصفيتها.

4. الحسم من المستحقات:

يتم الحسم من المستحقات في الحالات التالية:

- أ. التأخر في تنفيذ الأعمال أو معالجة الملاحظات بعد إنذار المركز له.
 - ب. الأخطاء التي يترتب عليها أي ضرر تجاه المركز أو أي طرف آخر.
 - ج. أي تقصير أو إهمال في تنفيذ أي من الالتزامات المسندة لمزود الخدمة.
- لا يخل إيقاع أي من الجزاءات السابقة على مزود الخدمة من قيام المركز بالرفع للجهة المرخصة أو الجهات المختصة بطلب إلغاء ترخيص مزود الخدمة أو إيقاع العقوبات النظامية عليه. عند إيقاع أي من الجزاءات السابقة على مزود الخدمة، فإن ذلك سيؤثر على تقييمه والتصنيف الخاص به.

القسم الثاني: تصنيف مزودي الخدمة

أولاً: معايير التصنيف

يتم تصنيف مزود الخدمة وفقاً لما هو محدد في النموذج التالي:

الوزن	المعيار	الوزن	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
30%	عدد المشاريع السابقة	15%	0	5	10	15	20	25	30	35	40	45
	قيمة المشاريع السابقة	15%	0	2M	5	50	75M	100M	125M	150M	200M	500M
30%	عدد فريق العمل	10%	0	2	3	4	5	6	7	8	10	20 فأكثر
	الملائمة المالية	10%	0	20K	30K	40K	50K	60K	70K	80K	90K	100K
	التغطية الجغرافية	10%	0	2	3	4	5	7	8	9	10	13
40%	نسبة البيع	10%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
	الالتزام بخطة المشاريع (مدة التصفية (أيام عمل): من الإسناد إلى نهاية التحصيل والتسوية)	10%	أعلى من 70	70	65	60	55	50	45	40	35	30 وأقل
	جودة المخرجات السابقة	10%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%
	التواصل مع جميع الأطراف المعنية	10%	0%	50%	55%	60%	65%	70%	75%	80%	85%	90%

ثانياً: شرائح الأتعاب

1. تحتسب أتعاب مزود الخدمة وفقاً لقائمة شرائح الأتعاب التالية:

الشريحة	أعلى من	إلى	نسبة أتعاب وكيل البيع	الحوافز
الأولى	0	2	2.00%	بيع جميع الأصول في المشروع 0.50%
الثانية	2	10	1.75%	
الثالثة	10	20	1.50%	
الرابعة	20	+	1.25%	

2. على مزود الخدمة تقديم الفواتير عن طريق رفعها عبر منصة المركز، بعد إتمام جميع الأعمال.

ثالثاً: فئات المزادات

١. يتم إسناد الأعمال لمزودي الخدمة وفقاً لشرائح المزادات التالية:

وكيل البيع	إلى	أعلى من	شرائح المزادات
فئة أ، ب، ج، د	١٠	٠	مزاو أساسي (د)
فئة أ، ب، ج	٥٠	١٠	مزاو متوسط (ج)
فئة أ، ب	١٠٠	٥٠	مزاو كبير (ب)
فئة أ	فأعلى	١٠٠	مزاو نخبة (أ)

القسم الثالث: التعليمات العامة

أولاً: الالتزامات العامة

يلتزم مزود الخدمة بما يلي:

1. جميع قواعد المركز المنشورة على الموقع الإلكتروني infath.gov.sa وأي تعليمات يزوده المركز بها.
 2. اتباع تعليمات دليل أعمال وكيل البيع الصادر من المركز وأي تحديثات تطرأ عليه.
 3. الاطلاع على لوائح وقواعد المركز والعاملين لديه والتابعين له، ومتابعة تحديثاتها والامتنثال لأحكامها والنصوص الواردة فيها.
 4. إبلاغ المركز فوراً عند ظهور أي مخالفات لقواعد المركز أو الأنظمة المرعية في المملكة العربية السعودية.
 5. الإفصاح للمركز واطلاعه على ما يقوم به من مهام تتعارض أو تؤثر سلباً على عمله أو على أي طرف ذو علاقة.
 6. أن تكون كافة المستندات والشهادات والتراخيص والسجلات المقدمة منه صحيحة وسارية المفعول، وأن يلتزم بتحديث معلوماته -حال تغيرها- بشكل مستمر.
 7. عدم استخدام اسم المركز وكيانه لمصلحته الشخصية أو لمصلحة المنشأة التابعة له، أو فيما ليس له علاقة مباشرة بهذا العمل. كما يلتزم بأن تكون كافة المكاتبات والاتصالات التي يجريها مع الجهات المختلفة للحصول على أي بيانات ذات علاقة بهذا العمل تتم بتوجيه وإشراف المركز.
 8. أن يكون أداء العمل وفقاً لأعلى المعايير المهنية المتبعة أو المعتمدة، ووفق ما تقضي به الأنظمة والتعليمات ذات العلاقة، وبدرجة عالية من العناية والأمانة اللازمة.
 9. قبول أي تكليف بعمل إضافي متعلق بعملية الإسناد.
 10. المحافظة على سرية الوثائق والبيانات والمعلومات سواء المدرجة في هذه الوثيقة أو التي سيحصل عليها أثناء تنفيذه للعمل، واتخاذ الإجراءات والآليات الكفيلة بالمحافظة على سرية ما يصل إلى علمه وعلم العاملين معه من وثائق أو بيانات أو معلومات سواء أخذت شكلاً ورقياً أو إلكترونياً.
 11. عدم التنازل عن العمل كلياً أو جزئياً، أو التعاقد من الباطن على تنفيذ كل المهام أو بعضها إلا بالموافقة الخطية المسبقة من المركز.
 12. تسليم جميع المستندات المتعلقة بالعمل عند الانتهاء أو طلب المركز.
- في حال عدم صحة أي من البنود السابقة، أو عدم الالتزام بها، أو في حالة إخفائه لأي معلومات تعهد بالإفصاح عنها فسيطبق بحقه ما تقضي به الأنظمة في المملكة، مع حق المركز بسحب العمل وتحمليه كامل المسؤولية.

ثانياً: الإخطارات والمراسلات

تعد المنصة الإلكترونية لمركز الإسناد والتصفية هي الوسيلة المعتمدة لكافة الإخطارات والمراسلات المتعلقة بالإسناد المباشر، ويمكن أن يتم التواصل من خلال البريد الإلكتروني لإدارة المشتريات والعقود procurement@infath.gov.sa

ثالثاً: التعديلات على الوثيقة

يحق للمركز إجراء أي تعديل أو إضافة على هذه الوثيقة ويلتزم مزود الخدمة بتلك التعليمات من تاريخ إشعاره بذلك.

رابعاً: أحكام عامة

1. تسري أحكام هذه الوثيقة بدورها ونشرها في الموقع الإلكتروني لمركز الإسناد والتصفية "إنفاذ" أو التبليغ به.
2. يجب على مزود الخدمة الالتزام بأحكام هذه الوثيقة وأي قواعد أو تعليمات صادرة من المركز وما يطرأ عليها من تعديلات، وفي حال مخالفة أي من ذلك سيتم اتخاذ الإجراءات النظامية بشأنها.

infath.gov.sa