إنفاذ
Infath

وثيقة ضوابط الإسناد لأعمال التقييم 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 (إنفاذ).
2. مزود الخدمة (المقيّم): منشـأة التقييم المسـجلة لدى المركز والمرخص لها مزاولة مهمة التقييم العقاري وفقاً للضوابط المنظمة لذلك.
3. طلب التقييم: طلب الإسناد المرسل إلكترونياً من المركز لمزود الخدمة والمحدد فيه الأصول المطلوب تقييمها.
4. تقرير الحالة: التقرير الذي يقدمه مزود الخدمة للمركز وفق الشـروط والبيانات المحددة من المركز.
5. منصة المركز: المنصة الإلكترونية الخاصة بالمركز.
6. النطاق المكاني: مكان الأصول المطلوب تقييمها.

ثانياً: نطاق المهام

1. ترتكز مهمة مزود الخدمة وفقاً لهذه الوثيقة بشكل أساسي بعد قبول طلب التقييم المرسل له من المركز على إنجاز الأعمال التالية:
   أ- تسليم تقرير التقييم النهائي إلى المركز في الموعد المطلوب.
   ب- تسليم تقرير دراسة الحالة والرفع المساحي-حال تطلب ذلك- إلى المركز في الموعد المطلوب.
2. يجب على مزود الخدمة إعداد التقارير المطلوبة من المركز بدقة وجودة عالية.
3. لا يمكن لمزود الخدمة الجمع بين مهام إعداد تقارير الحالة ومهام إعداد تقارير التقييم النهائي.

4. يجب على مزود الخدمة تنفيذ المهام المســندة له وفقاً لقواعد أعمال المركز ودليل أعمال المقيم العقاري وأي تعليمات صادرة من المركز وما يطرأ عليها من تعديلات.

ثالثاً: آلية الإسناد

1. يرسل المركز طلب التقييم إلكترونياً لمزودي الخدمة المسجلين ضمن النطاق المكاني للأصول المطلوب تقييمها.
2. في حال عدم وجود مزود خدمة ضمن النطاق المكاني للأصول المطلوب تقييمها، أو عدم استجابة مزود الخدمة وقبول طلب التقييم خلال المدة المحددة من المركز، سيقوم المركز بإرسال طلب التقييم إلى أقرب مزود خدمة ضمن النطاق المكاني.
3. على مزود الخدمة تسليم التقارير خلال المدة المحددة من المركز، ويجوز للمركز تمديد هذه المدة إذا استدعت حاجة العمل ذلك.
4. يجب على مزود الخدمة تحديد الأصول التي تتطلب رفع مساحي وإرسال طلب بذلك عبر منصة المركز لأخذ الموافقة اللازمة كما يجب عليه تقديم تقارير الرفع المساحي من منشآت هندسية مرخصة من الهيئة السعودية للمهندسين وفق المعايير المعتمدة من الهيئة والجهات الأخرى ذات العلاقة، وأن يقوم مزود الخدمة بدفع التكاليف المالية الخاصة بالرفع المساحي وفقاً لحاسبة الأتعاب الخاصة بالرفع المساحي والمعتمدة من المركز وأن يضمن التكاليف التي قام بدفعها ضمن المطالبة المالية المتعلقة بالمهمة المسندة له.
5. يلتزم مزود الخدمة بتقديم التقارير وفق النماذج والبيانات المعتمدة من المركز وأن يقوم بتوقيع وختم جميع أجزاء التقرير مرفقاً بها ترخيص مزود الخدمة. ويمكن للمركز تحديث نماذج التقييم متى ما دعت الحاجة لذلك.
6. يجب أن تكون مدة صلاحية تقييم كل أصل تسعين يوم، ويحق للمركز -في حال استدعت الحاجة- الطلب من مزود الخدمة إعادة التقييم خلال هذه المدة أو بعد انقضائها دون أي مقابل مالي إضافي.
7. يتم إرسال جميع التقارير ومخرجات الأعمال عبر منصة المركز، وبعد اعتمادها من قبل المركز يقوم مزود الخدمة بتقديم المطالبة المالية عن الأعمال المنجزة.
8. يجب على مزود الخدمة التنسيق بشكل دائم ومباشر مع الأطراف المعنية (مثل الجهات القضائية وغيرها) لمعاينة الأصول المطلوب تقييمها وذلك خلال المدة المحددة لتسليم الأعمال.

9. إذا اتضح عند مراجعة مخرجات أعمال مزود الخدمة وجود نقص أو تباين في أي منها، أو عدم توافقها مع المتطلبات، فيحق للمركز رفضها، وله أن يطلب من مزود الخدمة إعادة تنفيذ العمل كلياً أو جزئياً مع بيان الأسباب والمدة المحددة لتسليمها.
10. يقوم المركز بتقييم أداء مزود الخدمة بعد اكتمال كل عملية، وتدون تلك النتائج في سجل مزود الخدمة لقياس أدائه في استمرار إسناد الأعمال له مستقبلاً.
11. يمكن لمزود الخدمة الطلب من المركز إيقاف إرسال طلبات التقييم له بشكل مؤقت.
12. يكون الاعتذار عن تنفيذ الأعمال الموضحة في طلب التقييم 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 أخرى يرى المركز أنها اعتذار مبرر.
13. في حال اعتذر مزود الخدمة عن استكمال الأعمال المسندة له دون عذر مقبول من قبل المركز، فيجب عليه أن يسلم للمركز الأعمال التي تم تنفيذها -إن وجدت-؛ وسيقوم المركز بإيقاف الإسناد له مؤقتاً عند الوصول لدوره ونقل ترتيبه لآخر القائمة.
14. في حال اعتذار مزود الخدمة عن طلب التقييم دون عذر مقبول من قبل المركز، سيقوم المركز بإيقاف الإسناد له مؤقتاً عند الوصول لدوره ونقل ترتيبه لآخر القائمة.
15. يحق للمركز إنهاء طلب التقييم 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.

رابعاً: أتعاب مزود الخدمة

1. يستحق مزود الخدمة مبلغ (250) مئتان وخمسون ريال (أتعاب أساسية) عن كل طلب تقييم يتم ارساله له.
2. يستحق مزود الخدمة مبلغ (250) مئتان وخمسون ريال (أتعاب استلام المفاتيح من الدائرة) عن كل طلب تقييم دراسة الحالة.
3. تحتسب أتعاب تقييم الأراضي وفقاً لشرائح الأتعاب التالية:

الشريحة	أعلى من (متر مربع)	إلى (متر مربع)	الأتعاب للمتر المربع
الأولى	0	500	0.50ريال
الثانية	500	1,000	0.30ريال
الثالثة	1,000	10,000	0.10ريال
الرابعة	10,000	100,000	0.01ريال
الخامسة	100,000 فما أعلى		0.001 ريال وبحد أعلى 10,000 ريال شاملاً الأتعاب الأساسية

4. تحتسب أتعاب تقييم مسطحات البناء وفقاً لشرائح الأتعاب التالية:

الشريحة	أعلى من (متر مربع)	إلى (متر مربع)	الأتعاب للمتر المربع
الأولى	0	500	1 ريال
الثانية	500	1,000	0.70ريال
الثالثة	1,000	10,000	0.40ريال
الرابعة	10,000	100,000	0.20ريال
الخامسة	100,000 فما أعلى		0.05 ريال وبحد أعلى 20,000 ريال شاملاً الأتعاب الأساسية

5. تحتسب أتعاب الرفع المساحي وفقاً لشرائح الأتعاب التالية بالإضافة الى مبلغ (250) مئتان وخمسون ريال (أتعاب أساسية) عن كل طلب رفع مساحي:

الشريحة	أعلى من (متر مربع)	إلى (متر مربع)	الأتعاب	الحد الأعلى
الأولى	0	2م2,500	0.600	1,750.00 ريال سعودي
الثانية	2م2,500	2م25,000	0.150	5,125.00 ريال سعودي
الثالثة	2م25,000	2م250,000	0.025	10,750.00 ريال سعودي
الرابعة	2م250,000	+	0.015	+

6. جميع الأتعاب السابقة شاملة ضريبة القيمة المضافة والمصاريف وأيّ رسوم أخرى.
7. بعد انتهاء مزود الخدمة من جميع الأعمال المرتبطة بطلب التقييم يقوم بإرسال فاتورة الأتعاب وفقاً للبيانات المحددة.

خامساً: 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:

ا- 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 للمرة الثالثة.

ب- الرفض والاعتذار غير المبرر عن قبول الأعمال المسندة.

ج- تكرار انخفاض جودة الاعمال عما هو مطلوب ومتوقع وبما لا يؤثر على تسليم الاعمال المتفق عليها.

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 وأخفق في تصحيح الوضع خلال المدة المحددة من قِبل المركز، فأنّه يحق للمركز إنهاء طلب التقييم فوراً بعد انقضاء المهلة الممنوحة له لتصحيح الوضع.

ب- إذا تأخر مزود الخدمة عن البدء في العمل، أو تباطأ في تنفيذه، أو أخل بأي شرط من شروط الإسناد، ولم يصحح الوضع خلال المدة المحددة من المركز.

ج- إذا لم يقم مزود الخدمة بإنهاء الأعمال المسندة إليه في الوقت المحدد.

د- إذا تنازل مزود الخدمة عن المهام المسندة إليه، أو تعاقد لتنفيذها من الباطن دون إذن خطي مسبق من المركز.

ه- 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.

ز- اقترح تضمين حالة عامة تعطي المركز الحق في سحب الاعمال من مزود الخدمة.

4- الحسم من المستحقات:

يتم الحسم من مستحقات مزود الخدمة بما لا يتجاوز 10% من إجمالي مستحقاته 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.

د- 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.

ه- عند إيقاع أي من الجزاءات السابقة على مزود الخدمة، فإن ذلك سيؤثر على تقييمه.

القسم الثاني: 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 المقيّم العقاري الصادر من المركز وأي تحديثات تطرأ عليه.
3. الاطلاع على لوائح وقواعد المركز والعاملين لديه والتابعين له، ومتابعة تحديثاتها والامتثال 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 ذي 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 .
13. 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 وتحميله كامل المسؤولية.

ثانياً: الإخطارات والمراسلات

تعد المنصة الإلكترونية لمركز الإسناد والتصفية هي الوسيلة المعتمدة لكافة الإخطارات والمراسلات المتعلقة بإسناد المهام ويمكن أن يتم التواصل من خلال البريد الإلكتروني لإدارة المشتريات والعقود procurement@infath.gov.sa أو أي وسيلة يحددها المركز.

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 بصدورها 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.