

الدليل الإرشادي

بناء
منصة بناء
Building platform

مقدمة عامة

الإسكان التنموي هي مبادرة تتكامل فيها مع القطاع الغير ربحي انطلاقا مما نصت عليه رؤية 2030 بخصوص رفع مساهمة القطاع الغير ربحي في الناتج المحلي الإجمالي غير النفطى من اقل 1% إلى 5% وهو امر يستلزم ان تهيبئ المؤسسات الحكومية مجالات للتعاون مع هذا القطاع وتحقق فرصا لتحقيق ذلك، وحيث ان احد المستهدفات الرئيسية للمبادرة هو تنفيذ 200 الف وحدة سكنية في نهاية 2020، وهذا المستهدف يعتبر تحدي كبير، وبجاجة لتكامل جميع الجهات لتحقيقه، لذلك من المهم ان تكون الجهات الغير ربحية كذلك المؤسسات الصغيرة والمتوسطة شريكا رئيسيا لتحقيق هذا المستهدف، وتساهم بشكل فعال في تحقيق احد ابرز اهداف الرؤية.

عن منصة بناء

هي منصة إلكترونية متخصصة بنموذج عمل مرن ومبتكر، تتيح للمطورين والمقاولين الآف الفرص والمشاريع لبناء وحدات سكنية على أراضي يتم توفيرها من قبلهم في مختلف مناطق المملكة.

ماهي الفرص؟

هي عبارة عن توفر احتياج لتنفيذ وحدات سكنية للإسكان التنموي في احد مناطق المملكة

مثال: لدى الإسكان التنموي احتياج عدد 50 فرصة في مدينة الرياض، تتقدم المنشأة بعرض مالي وفني لتنفيذ الفرصة وإن تم قبول العرض تعطى المنشأة مهلة لتوفير الأرض، مع ملاحظة انه ليس شرطا على المنشأة ان تتقدم على العدد الكلي للفرصة بل بإمكانها ان تختار جزء من الفرصة (العدد الكلي للفرص 50، بإمكان المنشأة ان تتقدم على 30 فرصة على سبيل المثال لا الحصر).

المراحل الرئيسية

تمر المنشأة الراغبة في تنفيذ الفرص بعد مراحل رئيسية وكل مرحلة لها مدة زمنية محددة.

المرحلة الأولى: التسجيل في موقع منصة بناء وتعبئة نموذج التسجيل ونموذج التأهيل ورفع المستندات التالية:

- صورة السجل التجاري ساري المفعول
- صورة شهادة الزكاة
- صورة من شهادة التأمينات الإجتماعية
- صورة من شهادة السعودة
- صورة من شهادة تصنيف المقاولين (إن وجدت)

المرحلة الثانية: اختيار الفرص حسب درجة التصنيف (شهادة تصنيف المقاولين). يتم من خلالها مراجعة ملف المواصفات للتعرف على مواصفات تنفيذ الفرصة ومعرفة نطاق عمل المنفذ، وكذلك التصاميم المعتمدة حسب أنواعها وهي :

- تصميم A هو عبارة عن دور ارضي يحتوي على غرفتين نوم بمساحة بناء 110 متر مربع.
- تصميم B هو عبارة عن دور ارضي يحتوي على ثلاثة غرف نوم بمساحة بناء 140 متر مربع.
- تصميم C هو عبارة عن دور ارضي يحتوي على اربعة غرف نوم بمساحة بناء 158 متر مربع .
- تصميم D هو عبارة عن دور ارضي يحتوي على غرفتين نوم بمساحة بناء 179 متر مربع ودور اول يحتوي على غرفتين نوم بمساحة بناء 160 متر مربع وملحق علوي يحتوي على غرفتين نوم بمساحة بناء 56 متر مربع.

مع ملاحظة ان ارتدادات الوحدة السكنية تكون طبقا لمواصفات وزارة الشؤون البلدية والقروية و تصميم واجهة الوحدة السكنية يكون حسب طبيعة المنطقة التي ستنفذ عليها الوحدة السكنية.

ويحتوي العرض على ثلاثة عروض لمكاتب الإستشارية (معتمدة لدى الهيئة السعودية للمهندسين وفق مواصفات ومتطلبات وزارة الإسكان) وتعباً أسعار المنفذ على نموذج (العرض المالي) مع توقيعتها وختمها من الشخص المفوض ورفعها على الموقع، ويعتبر ذلك عرض رسمي. **المدة الزمنية: 30 يوم**

المرحلة الثالثة: فرز وتقييم العروض بعد انتهاء مدة طرح الفرصة، ويتم من خلالها تحليل مراجعة جميع ملفات المتقدمين الأساسية والتأكد من اكتمالها، ومراجعة ملف التأهيل، والتأكد من اكتماله، ومواكبته للمحددات وشهادة التصنيف، وكذلك تحليل عروض المتقدمين (مع ملاحظة ان المنشأة التي تستخدم احد تقنيات البناء المعتمدة لدى وزارة الإسكان تكون لها افضلية في عملية التقييم).

المرحلة الرابعة: اصدار خطاب تعميم مبدئي للمنشأة الفائزة بالفرصة.

المرحلة الخامسة: تعطى المنشأة صاحبة العرض الأفضل مهلة للبحث عن ارض حسب مساحات وموقع الفرصة المتقدم عليها وفق الشروط التالية:

- ان تكون الأرض بلك شامل الكتروني.
- ان تكون الأرض متوافقة مع مساحات وموقع الفرصة.
- ان تكون داخل التكتل العمراني، ومتوفرة بها الخدمات (مستشفى، مدرسة، مسجد) على قطر 5 كيلو بحد اقصى.
- ان تتوفر بها الخدمات الأساسية (بحد ادنى شبكة كهرباء)
- ان تكون الأرض مطورة بنية تحتية بسيطة (شوارع معبّدة).
- توفير تقرير التربة الخاص بالأرض.
- توفير شهادة لسعر الأرض من ثلاثة مقيمين عقاريين معتمدين.

تحقق هذه الشروط وفق المدة المحددة، ويتم رفع المستندات المطلوبة اعلاه، وتعبئة نموذج (استمارة طلب اعتماد ارض) ورفعها على منصة بناء. **المدة الزمنية: 30 يوم**

المرحلة السادسة: مرحلة تقييم الأرض المقدمة من المنفّذ والتأكد من مطابقتها للشروط والمعايير، واكتمال جميع الأوراق المطلوبة.

المرحلة السابعة: افرغ صك الأرض المقدمة من المنفّذ لصالح الشركة الوطنية للإسكان وصرف دفعة مقدمة قدرها 20% من قيمة العقد او 80% من قيمة الأرض إيهما اقل، واصدار خطاب التعميد النهائي لتنفيذ الفرصة .

المرحلة الثامنة: مرحلة توقيع العقد من قبل الشركة الوطنية للإسكان مع المنفّذ .

المرحلة التاسعة: تسليم موقع الفرصة للمنفّذ للبدء بتنفيذ الفرصة والتسجيل في برنامج البناء المستدام التابع لوزارة الإسكان في حال ان البرنامج يغطي الموقع الجغرافي للفرصة.

المرحلة العاشرة: البدء بتنفيذ الفرصة من قبل المنفّذ وفق المواصفات والتصاميم المعتمدة، وتكون استلام جميع اعمال المنفّذ من قبل الإستشاري المعتمد وكذلك من خلال برنامج البناء المستدام، وشرط اساسي لصرف دفعات المنفّذ وفق التالي:

- 1- دفعة مقدمة 20% من قيمة العقد او (80%) من قيمة الأرض إيهما اقل.
- 2- دفعة بقيمة (10%) عند الإنتهاء من صب القواعد المسلحة
- 3- دفعة بقيمة (5%) عند الإنتهاء من أعمال العازل والردم علي القواعد المسلحة وصب الميدات
- 4- دفعة بقيمة (5%) عند الأنتهاء من صبّات الأرضيات المسلحة فيما عدا الحمامات والبيارة وجدران الخزان الأرضي
- 5- دفعة بقيمة (10%) عند الأنتهاء من صب الأعمدة المسلحة للدور الأرضي.
- 6- دفعة بقيمة (10%) عند الأنتهاء من صب بلاطة سقف الدور الأرضي وسقف الخزان والبيارة.
- 7- دفعة بقيمة (5%) عند الأنتهاء من أعمال المباني .

- 8- دفعة بقيمة (5%) عند الإنتهاء من اعمال الخرسانات والمباني للسور الخارجي
- 9- دفعة بقيمة (5%) عند الأنتهاء من أعمال الياسة الخارجية والداخلية والاسوار
- 10- دفعة بقيمة (5%) عند الأنتهاء من أعمال البلاط للارضيات والحوائط للحمامات والمطبخ
- 11- دفعة بقيمة (10%) عند الأنتهاء من تركيب الأبواب والنوافذ بما في ذلك بوابات الأسوار الخارجية
- 12- دفعة بقيمة (5%) عند الأنتهاء من تركيب القواطع الرئيسية وسحب الأسلاك وأعمال البطانة والمعجون للدهانات الداخلية
- 13- دفعة بقيمة (10%) عند الأنتهاء من تركيب ووحدات الإنارة والبرايز والمفاتيح وكافة أعمال الدهانات الداخلية والخارجية
- 14- دفعة بقيمة (5%) عند الأنتهاء من تركيب القطع الصحية واكسسورات الحمامات والمطبخ وتركيب الخزان العلوي والمضخات
- 15- دفعة بقيمة (10%) عند إطلاق التيار وضخ المياه وشبك الصرف الصحي والنظافة ورفع شهادات الضمان مع التزام المنفذ برفع تقارير اسبوعية لسير العمل وفق نماذج معتمدة.
- المدة الزمنية: 270 يوم**

المرحلة الحادية عشر: تسليم الفرصة، يتم من خلالها تقديم جميع الضمانات المطلوبة والمذكورة في العقد الموقع. **المدة الزمنية: 14 يوم.**