

متطلبات تقديم عرض لتقديم خدمات تصميم وإشراف وتنفيذ وحدات سكنية للإسكان التنموي

قائمة المحتويات

3	1-مقدمة
4	2-تعليمات لمقدمي العروض
4	1-1 وصف موجز للمشروع.....
4	2-1 الوثائق التي يتألف منها العرض.....
5	3-1 رفض العرض.....
5	4-1المتنافسون المؤهلون
5	5-1التكاليف الخاصة بالعرض
5	6-1النظام الواجب للتطبيق
5	7-1 لغة العرض
5	8-1صلاحية العروض
5	9-1الاستفسار عن وثائق المنافسة.....
5	10-1تعديل وثائق المنافسة.....
5	11-1الجدول الزمني التقديري.....
6	12-1المعلومات المقدمة من الوزارة
6	13-1الأنظمة المحلية.....
6	14-1آلية وضع السعر للمنافسة.....
7	3-تقديم العروض
7	3-1 تقديم العرض الالكتروني من خلال البوابة الالكترونية
7	6-2 سحب العروض
7	7-2 المعلومات الإضافية
7	4-تقييم العروض
7	1-3 فرز العروض (فتح المطاريق) من قبل اللجنة
7	2-3 لجنة فحص العروض
7	3-3 البت والترسية
7	4-3 حق الوزارة في القبول أو الرفض.....
7	5-3 الإعلان عن الفائزين بالعطاءات
8	5-ملاحق العرض

1- مقدمة

الإسكان التنموي:

الإسكان التنموي، هي مبادرة تهدف إلى تمكين الأسر الضمانية ومن في حكمهم (الأشد حاجة) من الحصول على السكن الملائم وتحفيز العمل التطوعي في قطاع الإسكان و رفع مساهمة قطاع الإسكان التعاوني في بناء وحدات ميسورة التكاليف و رفع مساهمة القطاع غير الحكومي في الإسكان التنموي و تحسين تنظيم قطاع الإسكان التعاوني و تحسين تجربة المستفيدين من برامج الإسكان التنموي ونشر الوعي بقطاع الإسكان التعاوني و دعم نمو القطاع غير الربحي الإسكاني، بالتعاون مع القطاع غير الربحي انطلاقاً مما نصت عليه رؤية 2030 بخصوص رفع مساهمة القطاع غير الربحي في الناتج المحلي الاجمالي غير النفطي من أقل من 1% إلى 5% وهو أمر يستلزم أن تهيب المؤسسات الحكومية مجالات للتعاون مع القطاع غير الربحي وتوهد له الفرص لتحقيق ذلك، وهو ما التفتت إليه وزارة الإسكان في هذه المبادرة.

فرص الإسكان التنموي:

يتوفر احتياج لتنفيذ وحدات سكنية لمستفيدي الإسكان التنموي بمناطق المملكة المختلفة، حيث يعتبر عدد المستفيدين بمدينة معينة أو نطاق جغرافي معين هي فرصة يتم طرحها من خلال منصة البناء الإلكترونية .

منصة بناء الإلكترونيّة:

هي عبارة عن منصة إلكترونية تتيح للمنشآت والمطورين و الجهات الغير ربحية المتخصصين في مجال الإسكان والتشييد التسجيل وتقديم ملف التأهيل واستعراض فرص تنفيذ الوحدات السكنية للإسكان التنموي (benaa.housing.sa).

التسجيل بالمنصة الإلكترونيّة:

يتم من خلال الدخول على موقع المنصة (benaa.housing.sa) والتسجيل بتعبئة المعلومات المطلوبة وإرفاق المستندات التالية سارية الصلاحية:

- السجل التجاري
- شهادة مصلحة الزكاة والدخل بعدم وجود مستحقات لها عليه حتى تاريخ تقديم العرض.
- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
- شهادة الانتساب إلى الغرفة التجارية والصناعية.
- شهادة السعودة .

التأهيل :

تتم بعد عملية التسجيل بتعبئة المعلومات المطلوبة للتأهيل من خلال الدخول على موقع المنصة (benaa.housing.sa) وإرفاق المستندات المطلوبة سارية الصلاحية (حال التوفر).

تقديم العرض لتنفيذ الفرصة :

تتم بعد عملية التأهيل بالاطلاع على الفرص المتوفرة حسب درجة التأهيل وذلك بتعبئة العرض طبقاً للمعلومات المطلوبة من خلال الدخول على موقع المنصة (benaa.housing.sa) وإرفاق المستندات المطلوبة الخاصة بالمنافسة على الفرصة المُقدّم عليها (حال التوفر).

التعميد المبدئي لتنفيذ الفرصة :

تتم بعد عملية فرز ودراسة العروض وقبول العرض لمُنَفَّذ الفرصة ويصدر التعميد المبدئي ، ويتم إبلاغ صاحب العرض المقبول من خلال رسالة إلكترونية ،ويمكن الإطلاع على التعميد من خلال الدخول على موقع المنصة (benaa.housing.sa).

توفير الأرض التي سيتم تنفيذ الفرصة عليها :

تتم بعد عملية التعميد المبدئي لمُنَفَّذ الفرصة ، وفيها يقوم المنفذ الدخول على موقع المنصة (benaa.housing.sa) وتعبئة البيانات الخاصة بالأرض التي سيقوم بتنفيذ الفرصة عليها حسب المتطلبات وإرفاق المستندات المطلوبة (حال التوفر).

التعميد والإفراغ أو تهميش صك الأرض والدفعة المقدمة:

تتم بعد عملية التقييم للأرض ويتم خلالها التعميد والإفراغ أو تهميش صك الأرض والموقف على الدفعة المقدمة والتي تمثل 20% من قيمة المشروع أو 80% من قيمة الأرض أيهما أقل .

توقيع العقد واستلام الدفعة المقدمة :

تتم بعد عملية الإفراغ/ التهميش للصك ويتم خلالها توقيع العقد ويتسلم المنفذ الدفعة المقدمة .

استلام الموقع وتنفيذ الفرصة :

يتم تسليم مُنفذ الفرصة الموقع (الأرض التي سيتم تنفيذ الفرصة عليها) وبيشتر تنفيذ الفرصة خلال المدة المحددة (270 يوم) من تاريخ استلام الموقع.

2- تعليمات لمقدمي العروض

1-1 وصف موجز للمشروع

يتضمن المشروع تصميم والإشراف وتنفيذ وتسليم وحدات سكنية متكاملة الخدمات إلى المواطنين السعوديين الذين تقرر استحقاقهم لدعم سكني ، ويشمل المشروع التالي :

- توفير أرض لتنفيذ الفرصة المتاحة عليها.
- أعمال تصميم وحدات المشروع من قبل استشاري متخصص طبقاً للاحتياج (إن وجد).
- أعمال تنفيذ الوحدات السكنية ضمن الحد الأدنى من المواصفات والمتطلبات بالكود السعودي ، والمخططات المعتمدة.
- أعمال الإشراف على التنفيذ من قبل استشاري متخصص على جميع مراحل التنفيذ.
- أعمال تسليم الوحدات السكنية لوزارة الإسكان.

علماً بأن قيمة أعمال التصميم الهندسي (إن وجد) والإشراف تكون ضمن عرض المقاول بالمنافسة ، ويتم صرفها من قبل وزارة الإسكان للاستشاري المؤهل والمعتمد للقيام بهذه الأعمال بعد التعاقد معه ، وخصماً من حساب المقاول .

2-1 الوثائق التي يتألف منها العرض

يلتزم مقدم العرض بتقديم الوثائق التالية (يشار إليها جميعها باسم "العرض").

1. نموذج العرض المالي .
2. نسخ من الوثائق التالية لمقدم العرض
 - السجل التجاري،
 - عقد التأسيس (إذا كان شركة)،
 - النظام الأساسي (إذا كان شركة مساهمة)،
 - شهادة التصنيف من وزارة الشؤون البلدية والقروية.
3. شهادة مصلحة الزكاة والدخل بعدم وجود مستحقات لها عليه حتى تاريخ تقديم العرض.
4. شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.
5. شهادة الانتساب إلى الغرفة التجارية والصناعية.
6. رخصة الاستثمار إذا كان مقدم العرض مرخصاً وفقاً لنظام الاستثمار الأجنبي.
7. شهادة السعودية
8. وكالة شرعية أو نظامية لأي شخص يقدم العرض تنص على تفويضه للقيام بذلك ، إذا كانت الوثائق التأسيسية لمقدم العرض لا تمنحه تلك الصلاحيات.
9. نماذج العقود والشروط العامة والخاصة مختومة وموقعة من صاحب الصلاحية (بالمؤسسة المتقدمة بالعرض) بالتوقيع بعد تعبئة البيانات المطلوبة.
10. نماذج تاهيل الشركات / المؤسسات مختومة وموقعة من صاحب الصلاحية (بالمؤسسة المتقدمة بالعرض) بالتوقيع بعد تعبئة البيانات المطلوبة.
11. نماذج تاهيل المكاتب الاستشارية مختومة وموقعة من صاحب الصلاحية (للمكتب الاستشاري المتقدم) بالتوقيع بعد تعبئة البيانات المطلوبة ومختومة ، وكذلك موقعة من الشركات / المؤسسات المقدمة للعطاء.

ويجب أن تكون الوثائق والترخيص المشار إليها بعاليه ، سارية المفعول 0

3-1 رفض العرض

- يجوز للوزارة اعتبار العرض مخالفاً للشروط ويجوز لها رفضه في الحالات التالية:
- (1) تخلف مقدم العرض عن تقديم كافة الوثائق والمعلومات المطلوبة بموجب وثائق المنافسة.
 - (2) قيام مقدم العرض بتقديم عرض مخالف لشروط وأحكام وثائق المنافسة.

4-1 المتنافسون المؤهلون

إن مقدم العرض يجب أن يكون شركة أو مؤسسة صغيرة أو متوسطة مؤهلة ضمن متطلبات ومعايير المنافسة كما هو وارد بالملحق رقم (02) ويجب أن يحقق تقييم بحد أدنى 75 % حتى يتأهل للتقديم في الفرص المتاحة له حسب التصنيف ، ويتضمن تأهيل المتقدم إلى الفرصة تقديم العروض لثلاثة مكاتب استشارية للقيام بأعمال التصميم (إن وجد) والإشراف على مراحل التنفيذ ينطبق عليها المتطلبات والمعايير كما هو وارد بالملحق رقم (03) وأن يتجاوز المكتب الاستشاري هذه المتطلبات و المعايير بحد أدنى 75 % ، علماً بأنه لن يستطيع المتنافس من التقديم على أى من الفرص مالم يتخطى مرحلة التأهيل ، ويتوجب على المتقدمين من شركات أو مؤسسات أو مكاتب استشارية اثبات استمرار اهليتهم بما يرضي الوزارة. ويتم استبعاد أى من المتقدمين حسب التعليمات والقوانين المنظمة لذلك . كما يلتزم المتقدم للفرصة بالحدود المذكورة بنظام التصنيف الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م / 18) وتاريخ 1427/3/20 هـ. وسيتم رفض العرض تلقائياً إذا خالف المتقدم للعطاء للنظام التصنيف واللائحة التنفيذية له بحيث لا تتجاوز قيم الأعمال المتقدم إليها التالي :

الحد المالي الأعلى لقيمة المشروع الواحد دون تصنيف بملايين الريالات	الدرجة وحدها المالي الأعلى لقيمة المشروع الواحد بملايين الريالات					مجال التصنيف
	الدرجة الأولى	الدرجة الثانية	الدرجة الثالثة	الدرجة الرابعة	الدرجة الخامسة	
4.2	أكثر من 280	280	70	21	7	المباني

5-1 التكاليف الخاصة بالعرض

يتحمل مقدم العرض كافة التكاليف المرتبطة بإعداد وتقديم العرض . ولا تتحمل الوزارة أية مسؤولية أو تكون ملزمة بدفع أية تكاليف لأي من مقدمي العروض، بصرف النظر عن إجراء المنافسة أو نتيجتها .

6-1 النظام الواجب للتطبيق

- تخضع المنافسة لأنظمة المملكة العربية السعودية. ويتوقف سريان وتأثير هذه الكراسة في أعقاب التالي :
- الترسية وتوقيع العقد مع المتنافس ، أو
 - إرسال أي إخطار خطي و/أو الكتروني إلى مقدم العرض بإنهاء الوزارة للمنافسة.

7-1 لغة العرض

يجب أن تكون كافة العروض باللغة العربية (ويمكن تقديم نسخة إضافية باللغة الإنجليزية)، والأولوية في حالة التعارض للنص العربي. وتكون المراسلات والوثائق الأخرى باللغة العربية .

8-1 صلاحية العروض

يجب أن تظل العروض صالحة لمدة 90 يوم من موعد فتح المظاريف (فترة صلاحية العرض) وسيتم رفض أي عرض مخالف لذلك .

9-1 الاستفسار عن وثائق المنافسة

في حالة الحاجة إلى أي توضيح بشأن وثائق المنافسة يجوز للمتقدم إخطار الوزارة من خلال المنصة الإلكترونية. وينبغي إرسال أي طلب استيضاح بشأن وثائق المنافسة إلى الوزارة قبل نهاية موعد الاستفسارات . وتجيب الوزارة على كافة الاستفسارات المعقولة و تعميمها على كافة المتقدمين، إلا أنها لا تتحمل أي التزام بالقيام بذلك، ويجوز لها تجاهل الرد على أي طلب استيضاح. علماً بأن الردود على الاستفسارات تعتبر جزءاً لا يتجزأ من أحكام هذه المنافسة.

10-1 تعديل وثائق المنافسة

يجوز للوزارة تعديل وثائق المنافسة، في أي وقت قبل آخر موعد لتلقي العروض، ولأي سبب كان، سواءً كان ذلك بمبادرة من جانبها أو استجابة لأحد طلبات الإيضاح المقدمة من أحد مقدمي العروض. وعلى الوزارة إرسال إخطار خطي بالتعديلات إلى كافة مقدمي العروض وتصبح تلك التعديلات ملزمة لهم.

11-1 الجدول الزمني التقديري

يتضمن الجدول التالي البرنامج الزمني التقديري للمنافسة، ويجوز للوزارة تعديل الجدول الزمني في جميع مراحلها، وفق تقديرها المطلق ولا تتحمل الوزارة أي التزام من أي نوع ينشأ عن أي تعديلات على الجدول الزمني التقديري.

م	المرحلة الأساسية	المدة (يوم)
1	إصدار الوزارة لكراسة الشروط.	30
	انتهاء فترة الاستفسار والإجابة على الاستفسارات .	
	الموعد النهائي لتقديم العروض من المؤسسات الصغيرة والمتوسطة.	
2	تقوم لجنة فرز العروض (فتح المظاريف) بالاطلاع على الفرص المقدمة وتقديم التقرير	5
3	تقوم لجنة فحص العروض بدراسة وتقييم العروض المطابقة للشروط والمواصفات والتوصية بالترسية على أفضل الشركات طبقاً للنظام، وتستبعد ما لا يتفق من العروض مع الشروط و المواصفات الواردة في هذه الكراسة وملاحظتها .	10
4	إعلان الوزارة عن المؤسسات الصغيرة والمتوسطة المرشحة مع تحديد عدد وموقع الوحدات المخصصة لكل مؤسسة وإصدار التعميد الابتدائي ، ورفع النتيجة على المنصة الإلكترونية.	3
5	تقوم المؤسسات بتقديم الأراضي المطلوبة لتنفيذ الوحدات السكنية عليها ومراجعة واعتماد الوزارة لاتمام الاجراءات.	30
6	التعميد النهائي وافراغ أو تهميش الصك و توقيع العقد و صرف الدفعة المقدمة.	10
5	1- تقوم المؤسسات بتقديم ما يلي (حسب الحاجة): - تصاميم الوحدات السكنية (التصميم النهائي). - وصف طريقة تنفيذ الوحدات السكنية مع الأخذ بالاعتبار استخدام تقنيات البناء الحديثة المعتمدة لدى الوزارة. - وصف منهجية الحصر للأعمال وجدول الكميات والدفوعات المقترحة - المواد المستخدمة في التنفيذ. 2- يتم عقد جلسات عمل لمناقشة مدى تقدم ومطابقة التصميم . 3- تتحقق الوزارة من المواد المقدمة وفق الحد الأدنى لمعايير التصميم والشروط على المراحل الأساسية للمشروع المبينة في العقد. 4- تقديم المؤسسات الصغيرة والمتوسطة للتصاميم النهائية بعد اعتمادها من الإستشاري وذلك للتأكد من سلامة المبنى إنشائياً وذلك بعد إجراء جسات التربة واستخراج التراخيص اللازمة.	15
6	تسليم الأراضي إلى المؤسسات الصغيرة والمتوسطة بموجب محاضر تسليم للبدء بأعمال التنفيذ.	5
7	أعمال التنفيذ والإشراف الهندسي على مراحل التنفيذ	270
8	أعمال تسليم الوحدات للوزارة	7

12-1 المعلومات المقدمة من الوزارة

يتحمل مقدم العرض مسؤولية القيام بالأبحاث المستقلة الخاصة به وبذل العناية الواجبة والقيام بأية أعمال أو أبحاث أخرى والسعي للحصول على أية مشورة مستقلة أخرى من أجل إعداد العرض وتنفيذ الأعمال حسب مقتضيات كراسة الشروط. ولا تقدم الوزارة أي تعهد أو ضمان، سواءً كان صريحاً أو ضمناً، ولا تتحمل أي مسؤولية من أي نوع هي أو مستشاروها أو موظفوها أو وكلاؤها عن تمام أو دقة أي من المعلومات الواردة في وثائق المنافسة أو أية معلومات يتم تقديمها خلال المنافسة. ولا تكون الوزارة ومستشاروها وموظفوها واستشاريها ووكلاؤها ملزمين تجاه أي شخص أو أية جهة نتيجة استخدام أي من المعلومات الواردة في وثائق المنافسة أو التي يتم تقديمها خلال المنافسة أو طوال مدة التنفيذ. وينبغي أن لا يعتمد مقدم العرض على أية بيانات شفوية صادرة عن الوزارة أو مستشاريها أو موظفيها أو استشاريها أو وكلاؤها.

13-1 الأنظمة المحلية

يلتزم مقدم العرض، قبل تقديم العرض الخاص به؛ مراجعة كافة المتطلبات المتعلقة بتسجيل الشركات وكافة المتطلبات الأخرى التي تسري على الشركات التي ترغب في ممارسة الأعمال في المملكة العربية السعودية. ويكون مقدم العرض مسؤولاً بصفة فردية عن كافة الأمور ذات الصلة بأهليته النظامية للعمل في المملكة العربية السعودية والتعاقد مع الجهات الحكومية وغير الحكومية وعن الالتزام بكافة الأنظمة واللوائح السارية. المنظمة لذلك.

14-1 آلية وضع السعر للمنافسة

يتم تقديم عرض سعر الوحدة السكنية الإجمالي والذي يشمل تكلفة التصميم (إن وجد) والإشراف والتكلفة الإنشائية وأي تكاليف أخرى طبقاً لما هو وارد بنموذج العرض المالي ، وأن يكون تسعير الوحدات السكنية بناءً على متطلبات دراسة الخصائص الإسكانية السعودية (SHS) والحد الأدنى من المتطلبات طبقاً للمساحات المطلوبة حسب الاحتياج التي تحدده الفرصة.

3- تقديم العروض

3-1 تقديم العرض الإلكتروني من خلال البوابة الإلكترونية .

يلتزم مقدم العرض برفع نسخة الكترونية كاملة على البوابة الإلكترونية أثناء فترة التقديم حسب المتطلبات والشروط للمنافسة في الموعد المحدد حسب البرنامج الزمني.

6-2 سحب العروض

يجوز لمقدم العرض سحب العرض الخاص به بعد تقديمه من خلال المنصة الإلكترونية خلال فترة تقديم العروض .

7-2 المعلومات الإضافية

يجوز للوزارة، عندما ترى ضرورة ذلك، أن تطلب من مقدم العرض تقديم معلومات أو وثائق إضافية، ويلتزم مقدم العرض بتقديم تلك المعلومات أو الوثائق.

4- تقييم العروض

1-3 فرز العروض (فتح المظاريف) من قبل اللجنة

يبدئ رئيس لجنة فرز العروض (فتح المظاريف) العروض بحضور أعضاء اللجنة في الموعد المحدد والتاريخ المحدد لفرز العروض من خلال البوابة الإلكترونية، وبعد فحص اختامها والتأكد من سلامتها وبدون عددها وقيمة كل عطاء في تقرير اللجنة . ويتم رفعة على البوابة الإلكترونية .

2-3 لجنة فحص العروض

تقوم لجنة فحص العروض بتقييم العروض المطابقة للشروط والمواصفات والتوصية بالترسية على أفضل الشركات بحسب معايير التأهيل المذكورة والنظم المتبعة وأفضل الاسعار (مع احتساب افضلية للشركة التي تتفد بأحد تقنيات البناء المعتمدة لدى وزارة الإسكان عن الشركة التي تتفد بالبناء التقليدي) بحيث يتم توضيح ذلك في العرض المقدم من قبل الشركة، وتستبعد ما لا يتفق من العروض مع الشروط و المواصفات الواردة في هذه الكراسة وملاحقها ، كما تحدد الفائز / الفائزين وترتيبهم بناءً على درجة تأهيلهم بعد اعتماد صاحب الصلاحية ، ورفع تقريرها على المنصة الإلكترونية.

3-3 البت والترسية

يتم البت والترسية على العرض الافضل والمناسب بناء على معايير التقييم والفحص والدراسة التي قامت بها لجنة فحص العروض وحسب النظام، ويعلن ذلك على المنصة الإلكترونية ويرسل إشعار الى المتنافس.

4-3 حق الوزارة في القبول أو الرفض

يحق للوزارة، وفق تقديرها المطلق، اتخاذ أي من الإجراءات التالية (كلها أو بعضها) و دون تعويض المتقدمين:

- التخلي عن المشروع و/أو إلغاؤه.
- قبول أي عرض مستوفٍ شروط ومتطلبات الوزارة.
- رفض أي عرض غير مستوفي شروط ومتطلبات الوزارة.
- تجزئة المنافسة عند الترسية.
- إنهاء المنافسة ورفض كافة العروض.
- إنهاء المنافسة وطرح منافسة جديدة.
- التجاوز عن حالات مخالفة الأصول أو الأمور غير الرسمية أو حالات عدم الانسجام التي لا تشكل اختلافاً جوهرياً في العروض المقدمة عن الوثائق المطلوبة،

وذلك قبل التعميد النهائي وتوقيع العقود دون تحمل أي التزام تجاه أي من مقدمي العروض ودون أي التزام بإخطار أي من مقدمي العروض بأسباب الإجراءات التي اتخذتها الوزارة.

5-3 الإعلان عن الفائزين بالعطاءات

تلتزم الوزارة بإخطار مقدمي العروض الفائزين من خلال إعلان النتيجة على المنصة الإلكترونية وإشعار المتنافس من خلال الجوال المعتمد بالتسجيل على البوابة ، قبل انتهاء فترة صلاحية العرض، وبأن الوزارة قد قبلت العرض الخاص بكل منهم. ويسمح للفائزين للمتابعة لاتمام بقية الاجراءات.

5- ملاحق العرض

- 1- ملحق رقم (1) نموذج العرض المالي .
- 2- ملحق رقم (2) متطلبات الشركات.
- 3- ملحق رقم (3) متطلبات الإستشاري.
- 4- ملحق رقم (4) الحد الأدنى من المتطلبات ومطابقة الكود السعودي.
- 5- ملحق رقم (5) نماذج تصميم الوحدات
- 6- ملحق رقم (6) دفعات المشروع مع المدد الزمنية
- 7- ملحق رقم (7) نموذج العقد
- 8- ملحق رقم (8) الشروط الخاصة والعامة.