



مدينة المعرفة الاقتصادية
Knowledge Economic City



للخدمات المقدمة لملاك دار الجوار
بمدينة المعرفة الاقتصادية

دليل
المقابل
الماли

أهداف واستراتيجية تقديم الخدمات المتميزة

استهدفت شركة مدينة المعرفة السكنية إلى توفير أسلوب ونمط حياة عصري ومميز مع مراعاة التقاليد الاجتماعية والثقافية للمقيمين والزائرين داخل مدينة المعرفة الاقتصادية بالمدينة المنورة. ولتضمن الشركة استمرارية هذه المشاريع والمحافظة عليها بأفضل صورة، تم تطوير إدارة متخصصة للإشراف من خلالها على وضع الآليات المناسبة بأعلى المعايير لمتابعة استخدام المناطق والمرافق المشتركة بشكل مباشر ومتابعة صيانتها بأفضل الوسائل بالتعاقد مع أفضل الشركات في السوق القادرين على تقديم الخدمات لكم بالجودة المطلوبة وباحترافية.

وتحقيقاً لاستراتيجية الشركة بتطبيق أفضل الممارسات الإدارية والمالية في تحديد المقابل المالي للخدمات المقدمة لكم كملاك في مشاريعها، كمشروع دار الجوار السكني المغلق، فقد قامت شركة مدينة المعرفة الاقتصادية بالدراسات الازمة لتحديد أفضل آلية لاحتساب رسوم إدارة المرافق الخاصة بكم بما يتماشى مع هذا التوجه وتوفير الخدمات بأفضل المعايير للمحافظة على حقوقكم داخل مدينة المعرفة الاقتصادية.



نبذه عن مشروع مجمع دار الجوار السكني

يعتبر دار الجوار أول مجمع سكني مغلق في المدينة المنورة يحتوي على نظام حراسة أمنية وتتوفر به مساحات خضراء وحدائق وممرات خاصة لل المشاة، لتتمتع كقاطن بالحي بمتسعات لممارسة المشي وسط الحدائق والمرافق التي توفر مناخاً ممتعاً. كما تم تخصيص مساحات شاسعة للملاعب والحدائق للأطفال ليجدوا متنفساً للعب والمرح مع أقرانهم. وحرصاً بالحياة الصحية لكم بدار الجوار، تم تخصيص صالات رياضية تسمح لكم بممارسة الرياضة بانتظام، تمنح أسلوب حياة متميز، إضافة إلى ذلك وجود مسابح مخصصة للرجال وللنساء للتمتع بالسباحة بحرية تامة.

يتميز دار الجوار بتكامل خدماته، بحيث تجدون كل احتياجاتكم داخل الحي، فهناك المحلات التجارية التي تلبي كافة الاحتياجات من البضائع الاستهلاكية اليومية، بجانب الأماكن المخصصة لخدمتكم خلال نزهاتكم أو ممارسة الأنشطة المختلفة.



المرافق العامة



- 1 **المركز الاجتماعي**
- 2 **البوابات الأمنية**
- 3 **حدائق عامة**
- 4 **المساجد**
- 5 **مشي**

جدول المقابل المالي للخدمات المقدمة حالياً بالمجمع

#	البند / الخدمة	الم مقابل المالي
1	الرسوم السنوية لإدارة وتشغيل وصيانة المرافق العامة	ما يعادل (3,50) ريال للمتر المربع شهرياً (المساحة البناء)
2	* رسوم إدارية لتسجيل عملية البيع على النظام الخاص بالسجل العقاري بعثينة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة	5,000 ريال
3	خطاب ثبات سكن من المطور الرئيس	100 ريال
4	خطاب عدم ممانعة	100 ريال

- * تشمل :
- كتابة عقد البيع ومراجعةه واعتماده من الإدارة القانونية
 - استيفاء المتطلبات والتحقق منها قبل الرفع على النظام (الهويات والوكالات ، سداد الرسوم الحكومية)
 - التأكد من سداد جميع المستحقات المالية للفيلا (فواتير الكهرباء والمياه ورسوم المرافق)
 - إصدار خطاب عدم الممانعة من المطور الرئيسي أو الفرعى
 - توضيح الالتزامات المالية المترتبة على المالك الجديد تزامناً مع توقيع العقد والالتزام باللوائح وسداد الرسوم المستحقة
 - رفع طلب تسجيل البيع على نظام هيئة المدن والمناطق الاقتصادية الخاصة
 - متابعة إجراءات الموافقة والسداد لرسوم الهيئة
 - التنسيق مع البائع والمشتري لاستلام وثيقة الملكية ومتطلبات الاستلام بعد السداد
 - تسليم الوحدة للمشتري وتسجيل بياناته لدى إدارة المجمع
 - إصدار التصاريح الازمة لدخول المجمع مع شرح الخدمات المتوفرة بالمجمع وكيفية الاستفادة منها



آلية احتساب الرسوم لمجمع دار الجوار السكني المغلق

تم عمل دراسة تقديرية لمصاريف الصيانة والتشغيل عند بيع فلل المرحلة الأولى من مجمع دار الجوار لتحديد الرسوم المقررة على المالك وعرضها على الإدارة المختصة واعتمادها. وتم تضمينها في الالتزام الذي تم التوقيع عليه من جميع المالك. ووفقاً لأفضل الممارسات المعمول بها محلياً ودولياً، فإن أفضل الشركات تقوم بتوزيع العمل بين فريق داخلي للإدارة والمراقبة والاستعانة بمتعدد خارجي لتوفير العمالة اللازمة والمختصة وتأمين الأدوات والمواد حسب احتياج الموقع.

كما تقوم الإدارة بسداد كافة فواتير الخدمات العامة الخاصة بالمجمع. ومن مميزات الإدارة والإشراف من قبل المطور الرئيس سهولة التواصل مع مقدمي الخدمات، ومتابعة ومراقبة جودة الخدمة والمحافظة على سمعة المشروع ومستوى الخدمات المقدمة لكم. ويتم اختيار المتعدد الخارجي الأنسب وفق إجراءات المناقصات باختيار أفضل المقاولين من ناحية السعر وجودة الخدمة.



آلية احتساب الرسوم لمجمع دار الجوار السكني المغلق

إن المقياس المعتمد لتوزيع تكلفة رسوم المرافق العامة على كل وحدة (فئة) هو مساحة البناء بالمتر المربع. وعليه ووفق الدراسة المبدئية لتكلفة التشغيل والصيانة ومصاريف المواد والأيدي العاملة وفواتير الخدمات المتوقعة، تم اعتماد حساب قيمة الرسوم على الوحدات بما يعادل (3,50) ريال للمتر المربع شهرياً. ويعتبر هذا المعدل قيمة تقديرية خاصة للتعديل لما قد يتراوح مستقبلاً (زيادة وتقصص لعدة أسباب من أهمها ما هو مرتبط بعامل التضخم والسوق كالعرض والطلب بالنسبة لمقدمي الخدمة لقيمة الأيدي العاملة والمواد والمعدات، بالإضافة إلى قيمة الضريبة المفروضة من الجهات الرسمية).

وتقوم الشركة بمراجعة المعدل بصفة دورية للتأكد من تحصيل المبالغ المقررة لتغطية التكاليف بالشكل المناسب والمحافظة على هذه الأصول.



خطوات آلية احتساب وتحصيل الرسوم لمجمع دار الجوار

- دراسة تقديرية للمصاريف الإجمالية لتحديد المبلغ المستحق لرسوم التشغيل والصيانة وفق التجهيزات المقدمة.
- توزيع التكاليف وفق المقاييس الموحد (لكل m^2 حسب مساحة الفيلا) وعليه تم تحديد مبلغ الرسوم على كل فيلا.
- يتم توقيع المالك على مرفق الالتزام بدفع الرسوم للمطور الرئيس أو من يقوم مقامه قانونياً، والذي يوضح الخدمات المقدمة من الاطراف آلية التحصيل للرسوم مع عقد البيع للوحدة السكنية.
- يتم حساب بدء الاستحقاق وفقاً لشروط العقد (تاريخ استلام الوحدة).
- يستحق دفع الرسوم السنوية في كل بداية عام ميلادي (مع إمكانية دفعها كل ستة أشهر).
- التاريخ الميلادي هو المعتمد ويتم إصدار فواتير بداية العام لكم لدفع الرسوم (توضيح رسوم العام).
- يتم دفع/تحويل الرسوم من قبلكم إلى الحساب المحدد ويتم متابعة تحصيل الرسوم وفقاً للآلية المعتمدة وحسب توجيه الإدارة المشرفة لدى المطور الرئيس أو من يقوم مقامه قانونياً ويتم اتخاذ الإجراءات القانونية المتفق عليها عند التأخير أو عدم السداد بالوقت المحدد حسب ما هو موضح بالالتزام.



خطوات آلية احتساب وتحصيل الرسوم لمجمع دار الجوار

يقوم الفريق المختص لدى المطور الرئيسي بإدارة المجمع والاشراف على عقد المقاول الخارجي. كما يقوم بمتابعة تسديد فواتير الخدمات العامة (الكهرباء، المياه والصرف الصحي والاتصالات)، ومن الخدمات التي تقوم بها إدارة المجمع لخدمتكم، توفير متخصصين بتقديم الأعمال داخل وحداتكم عند الحاجة إلى ذلك مع تحويل التكالفة على المالك، وكذلك تقديم أي دعم أو خدمات يحتاج إليها الساكن بدار الجوار سواء مالك أو مستأجر.

والجدير بالذكر أن الشركة لا تهدف إلى تحقيق أي أرباح من تحصيل المقابل المالي في المرحلة الحالية وإنما الارتقاء بمستوى الخدمات المقدمة لكم للمحافظة على سمعة المشروع والمدينة، ومن آخر الأعمال المنفذة لصالحكم تم تطوير المدخل والشارع المؤدي إلى مجمع دار الجوار.



ما يتضمنه الرسم السنوي من خدمات لمجمع دار الجوار

وتصرف الرسوم المحصلة على تكاليف الإدارة والشراف وتشغيل وصيانة المرافق العامة بالمجمع والتي تشمل:

- نظافة وصيانة الشوارع والطرق ومبانى ومقبرات المشاة.
- جمع النفايات ومكافحة الحشرات للمرافق العامة.
- استهلاك المياه والكهرباء للمرافق (سداد فواتير مقدمي الخدمات).
- خدمات الحراسة الأمنية للمجمع.
- صيانة ونظافة الحدائق والملاعب.
- صيانة ونظافة المركز الاجتماعي والمرافق العامة.

جدول الرسوم السنوية المقررة على الوحدات السكنية حسب الفئة لمجمع دار الجوار

#	الفئات	الرسوم السنوية المقررة حسب عقود البيع
1	فئة "أ"	12,000
2	فئة "ب"	15,000
3	فئة "ج"	21,000
4	فئة "د"	15,000
5	الجوار / الديار	14,000
6	التميز	18,000
7	الرقي	20,000
8	الفخامة	31,000



ويوضح الجدول التالي النسب التي يتم الصرف عليها للخدمات المقدمة

#	الخدمات المقدمة	نسبة توزيع الرسوم على الخدمات "نسبة(%) تقريرية"
1	التشغيل	20%
2	الإشراف *	10%
3	المقاول الرئيسي (صيانة، نظافة، زراعة، مكافحة حشرات، وترحيل نفايات)	35%
4	فواتير المواد الاستهلاكية وقطع الغيار	10%
5	فواتير الخدمات العامة (الكهرباء ومياه الري)	10%
6	الأمن والمراقبة	15%
7	المجموع	100%

* يقوم فريق الاشراف (مهندس ميكانيكي، وكهربائي، والكتروني، ومدني، وزراعي وإداري) بالمتابعة والاشراف على أداء واعمال المقاول (كل حسب تخصصه) للتأكد من تنفيذ الاعمال بالجودة المطلوبة والمحافظة على تقديم الخدمات بأفضل وأحدث طريقة ومتابعة أنظمة المشتريات والمخزون للمواد الاستهلاكية ومراجعة المستندات والأمور المالية حسب العقود المتفق عليها.



مؤشرات الأداء وجودة خدمات المرافق العامة

ثانياً" : أعمال الزراعة									
	البند	تكرار سنوي	تكرار نصف سنوي	تكرار سنوي	تكرار شهرى	تكرار أسبوعى	ربع سنوى	يومى	اسبوعى
	قص وتشكيل الأسوار النباتية ل كامل الموقع								✓
	قص وتشذيب النجيلة بالحدائق								✓
✓	قص سعف النخيل اليابس وترحيله من الموقع								
	قص وتشكيل الأشجار								✓
✓	تسميد عضوي وكيماوي ل كامل الغطاء النباتي								

أولاً" : أعمال الصيانة الميكانيكية و الكهربائية									
	البند	تكرار سنوي	تكرار نصف سنوي	تكرار سنوي	تكرار شهرى	تكرار أسبوعى	ربع سنوى	يومى	اسبوعى
	فحص مضخات النوافير ومضخات الحريق								✓
1	فحص مضخات التغذية ومضخات فلترة المسابح								✓
2	غسيل وحدات التكييف للمركز الاجتماعي و المسجد								✓
3	فحص وصيانة محابس شبكة الري								✓
4	فحص وصيانة اللوحات الكهربائية بالنادي والمسجد								✓
5									



مؤشرات الأداء وجودة خدمات المرافق العامة

رابعاً : أعمال النظافة و ترحيل المخلفات

	البند	م
1	نظافة المسجد والمكاتب والمركز الاجتماعي	✓
2	غسيل الممشى والملاعب والأرصفة بالحدائق	✓
3	تنظيف المسابح والنوافير	✓
4	نظافة سطح المسجد واسطح المركز الاجتماعي	✓
5	تنظيف الشوارع	✓
6	ترحيل المخلفات المنزلية بواسطة الضاغط	✓
7	ترحيل مخلفات الاعمال الزراعية بواسطة الضاغط	✓

ثالثاً : أعمال مكافحة الآفات

	البند	م
1	رش المبيدات الحشرية على الغطاء النباتي	✓
2	رش مناهل صرف مياه الأمطار	✓
3	رش المبيدات الفطرية للنخيل	✓
4	مكافحة القوارض حول المركز الاجتماعي و المسجد	✓
5	رش دورات المياه بالمركز الاجتماعي بالمبيدات الحشرية	✓



مؤشرات الأداء وجودة خدمات المرافق العامة

السادس : أعمال صيانة الطرق		خامساً : أعمال الحراسات الأمنية							
النوع	البند	تكرار سنوي	تكرار نصف سنوي	تكرار سنوي	تكرار رباع سنوي	تكرار شهري	تكرار يومي أسبوعي	البند	النوع
نعم	تخطيط الطرق						<input checked="" type="checkbox"/>	الكشف على تطبيق توكيلنا للموظفين و العمال و المقاولين	نعم
نعم	دهان الأرصفة "البرادورات"						<input checked="" type="checkbox"/>	الكشف على تصاريح المقاولين و التأكد من التزامهم بالسلامة	نعم
نعم	التفتيش والتقييم الدوري	<input checked="" type="checkbox"/>					<input checked="" type="checkbox"/>	عمل جولات تفقدية بكمال الحي كل ساعتين	نعم
نعم	الصيانة الدورية للأسفلت ومعالجة العيوب						<input checked="" type="checkbox"/>	تنظيم دخول الزائرين و الموظفين إلى داخل الحي	نعم
نعم	صيانة أغطية غرف التفتيش "المانهول"						<input checked="" type="checkbox"/>	مباشرة أي حالات طارئة قد تحدث داخل الحي	نعم
نعم	النظافة الدورية للطرق						<input checked="" type="checkbox"/>	إبلاغ عن حالات تسرب الماء من الفلل و اقفال المحابس	نعم





قنوات التواصل بخصوص الخدمات المقدمة لمجمع دار الجوار

CS@madinahkec.com 

0555596241  920008484 

ادارة المجمع  تطبيق دار الجوار 

الموقع 





DAR ALJEWAR

مدينة المعرفة الاقتصادية
Knowledge Economic City



92000 8484 | www.madinahkec.com | @ madinahkec

