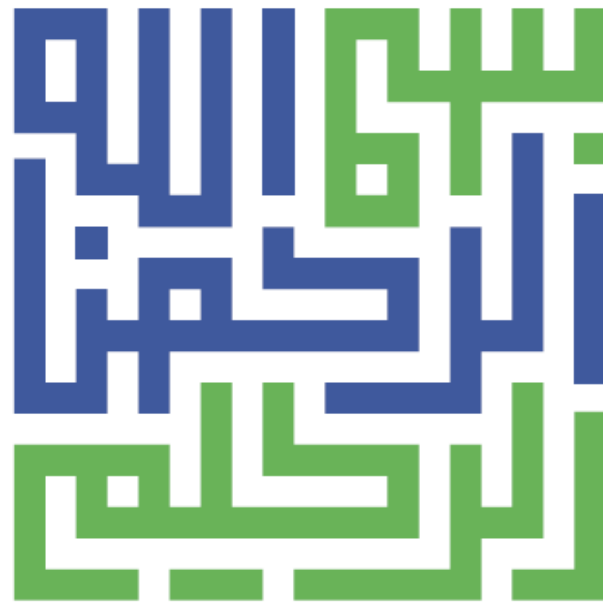




جامعة جدة
University of Jeddah

تقرير الاعمال السنوية إدارة الاستثمار للعام ٢٠٢٥م

أكتوبر ٢٠٢٥م





تمهيد

انطلاقاً من رؤية جامعة جدة الحديثة والمتوافقة مع تطلعات واهداف وزارة التعليم لسرعة التحول لنظام الجامعات الجديد والذي يمثل نقلة كبيرة في مستقبل الجامعات ومواكبة لرؤية المملكة العربية السعودية ٢٠٣٠، وحرصاً من جامعة جدة لأن تكون من الجامعات الناشئة والسابقة لموائمة خططها وأنظمتها الحالية مع نظام الجامعات الجديد والذي يتيح للجامعة قنوات تجارية واستثمارية بالإضافة إلى الحاجة الماسة لتنمية مواردها،

فقد تم إعداد التقرير السنوي لإدارة الاستثمار وما تم من إنجازات خلال العام ومن تاريخ انشاء الإدارة.





أهداف إدارة الاستثمار

تسعى إدارة الاستثمار بجامعة جدة إلى تنويع الاستثمارات ومصادر الدخل لتحقيق التنمية المستدامة على المستوى المحلي والعالمي وفق أفضل المعايير العالمية، بحيث يكون ذراع الاستثمار الداعم الأساسي للجامعة في تنمية مواردها المالية، وداعماً لقيام الجامعة بدورها المناط بها في مجال التعليم والبحث العلمي وخدمة المجتمع.

الرؤية

نطمح بإدارة الاستثمار الى المساهمة في تحقيق اهداف الجامعة للتنمية المستدامة والوصول لأعلى عوائد مالية والوصول إلى ميزانية طموحة تتواءم مع تطلعات جامعة جدة الحديثة ومشاريعها المستقبلية ، وذلك من خلال الاستفادة الكاملة من الممكّنات المتاحة والتي سوف تمكن الجامعة من تحقيق أهدافها التنموية والاستراتيجية.

الرسالة

ذراع تنموي يهتم بتحقيق رؤية الجامعة واستدامة خدماتها من خلال استثمار مواردها المختلفة وشراكاتها الاستراتيجية

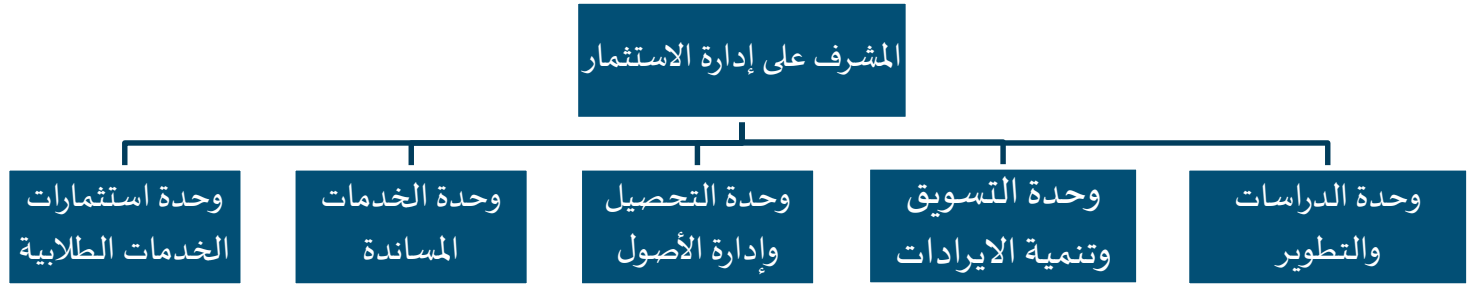




الأعمال والانجازات

أولاً: اعتماد الهيكل التنظيمي للإدارة.

قامت إدارة الاستثمار بالرفع لمعالي رئيس الجامعة ورئيس لجنة الاستثمار بناء على تعديلات اللائحة المالية المنظمة للجامعات وما تحمله من ملامح ومزايا ومنافع ومرونة لتحقيق الاستقلالية المنضبطة للجامعات بما يمكنها من بناء لوائحها الأكاديمية والمالية والإدارية - وذلك وفق السياسات العامة التي تقرها الدولة من خلال مجلس شؤون الجامعات - يمهّد الطريق لانطلاق التعليم العالي نحو نقلة نوعية بصورة أكثر شمولية من خلال إتاحة الفرص للجامعات للدخول في الاستثمار والسماح للجامعات بتأسيس الشركات الاستثمارية لتنمية مواردها المالية، وابتكار مصادر دخل جديدة غير تقليدية لتمويل برامجها وأنشطتها، وتخفيف الاعتماد الكلي على ميزانية الدولة لتكون بذلك مصدرَ تنمية اقتصادية من خلال أبحاثها وقدرتها على الاستثمار الذي يعود عليها بالاستقلالية المالية لضمان قدرتها على الاستمرار في التوسع، خاصة وهي التي تمتلك الخبراء والمتخصصين. ومن ثم فقد رأت الجامعة إنشاء إدارة تختص بشؤون الاستثمار واعتماد هيكلها التنظيمي.





ثانياً: اعتماد سياسات وضوابط الاستثمار للإدارة.

قامت الإدارة بعمل سياسات وضوابط الاستثمار وفقاً للأنظمة واللوائح الداخلية للجامعة.

المادة الأولى: التعريفات

يقصد بالعبارات والمصطلحات الآتية حيثما وردت في هذه الضوابط المعاني المبينة أمام كل منها لم يقتض السياق خلاف ذلك:

الجامعة	جامعة جدة
المجلس	مجلس جامعة جدة
إدارة الاستثمار	الإدارة المعنية بتنفيذ إجراءات الاستثمار للأراضي والمنشآت داخل الجامعة.
لجنة الاستثمار	اللجنة المشكلة من مجلس الجامعة بناء على المادة (٤٩/٢) من اللائحة المنظمة للشؤون المالية في الجامعات والمعدلة بقرار من مجلس شؤون الجامعات بقرار رقم ١/٤/١٤٤٢ هـ وتاريخ ١٤/٩/١٤٤٢ هـ.
اللجنة الاستشارية للاستثمار	تختص بإبداء الرأي في ما يحال إليها من مواضيع تخص إدارة الاستثمار
اللجنة الفنية لتقدير الحد الأدنى للإيجار وعوائد الاستثمار	تمارس اللجنة مهامها وفق اللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر في عام ١٤٢٧ هـ.
الاستثمار	تأجير الأراضي البيضاء غير المبنية المملوكة من الجامعة لغرض إقامة مشروع بهدف تحقيق إيرادات أو تأجير المباني القائمة مكتملة البناء أو غير مكتملة لاستغلالها لغايات ربحية أو المشاركة في إقامة مشاريع استثمارية على أراضي الجامعة أو تقديم حصة نقدية أو مرتبطة بملكية فكرية بالإضافة للحصة العينية في الاستثمار المشترك.
الأراضي	الأراضي البيضاء غير المبنية المملوكة من الجامعة سواء كانت موجودة داخل المقر الرئيسي للجامعة وكل فروعها أم خارجها.
المنشآت	كل المباني القائمة مكتملة البناء أو غير مكتملة والمرافق المملوكة للجامعة أو تحت إدارتها سواء كانت موجودة داخل المقر الرئيسي للجامعة وكل فروعها أم خارجها ويمكن أن يستفاد منه استثمارياً.
المستفيد	هو المستأجر أو المستثمر لأرض أو منشأه تملكها أو تديرها الجامعة
كراسة الشروط	هي وثيقة تحتوي على الشروط الإدارية والفنية المتعلقة بالفرص الاستثمارية، وتكون ملحقاً بعقد الإيجار.
عقد الإيجار	عقد يبرم بين الجامعة (المؤجر) والجهة الراغبة في الانتفاع بأراضي أو منشآت الجامعة (المستأجر) وتُمكنُ بمقتضاه الجامعة المستأجر من الانتفاع بالعقارات الصلة لمدة معينة مقابل أجر متفق عليها.
الموقع	هو الأرض أو المنشأة محل العقد.
الحد الأدنى	هي الأجرة التي يتم تحديدها من طرف لجنة الحد الأدنى والتي لا يمكن تأجير العقار بأقل منها.
القيمة العادلة	يجب ألا تقل قيمة التأجير أو الاستثمار عن القيمة العادلة للتعاقد المباشر.
مواقع الخدمات الطلابية	الأماكن أو المواقع التي تقدم خدمات متنوعة للطلاب داخل أو خارج الحرم الجامعي بهدف تحسين تجربتهم الأكاديمية والجامعية.



المادة الثانية: السند النظامي

- يحق للجامعة استثمار أو تأجير أراضيها ومنشأتها ومرافقها سواء أكان تأجيراً أو استثماراً قصير الأجل أم طويل الأجل بما لا يقل عن الحد الأدنى وذلك طبقاً لمقتضيات البند الأول من المرسوم الملكي رقم (م/١١١) وتاريخ ٢٥/٦/١٤٤٥ هـ.
- يحق للجامعة استثمار أو تأجير مواقع الخدمات الطلابية سواء أكان تأجيراً أو استثماراً قصير الأجل أم طويل الأجل بما لا يقل عن الحد الأدنى أو بما يعادل القيمة العادلة وذلك طبقاً لضوابط تأجير واستثمار الأراضي والمنشآت الواقعة تحت إشراف الجامعات المعتمدة بقرار وزير التعليم رئيس مجلس شؤون الجامعات رقم (٦/٢٤٧٧٦٨/٤٥٠٠ س) وتاريخ (١٤/٣/١٤٤٦ هـ) استناداً إلى المرسوم الملكي رقم (م/١١١) وتاريخ (٢٥/٦/١٤٤٥ هـ).

المادة الثالثة: حوكمة الاستثمار

١. عدة وحدات تنظيمية متداخلة تساهم في إدارة الاستثمار بالجامعة بصفة فعالة وشفافة وهي: رئيس الجامعة، مجلس الجامعة، إدارة الاستثمار ولجنة الاستثمار واللجنة الاستشارية للاستثمار.
٢. يكون التأجير والاستثمار مبنياً على المصلحة العامة والاحتياجات الفعلية للجامعة بهدف تنويع مصادر تمويلها.
٣. يعطى جميع المستثمرين الذين تتوفر فيهم الشروط التي تحددها الجامعة، فرصة متساوية ويعاملون على نفس القدر من المساواة.
٤. لا يجوز لأي من منسوبي الجامعة المشاركة في إجراءات التأجير والاستثمار أو إذا كان هناك تضارب في المصالح. ويلتزم كل منسوبي الجامعة بالإفصاح في حال وجود تضارب بالمصالح.
٥. يجب على الإدارات المعنية وجميع المنسوين المنوطة بعهدتهم إدارة عمليات التأجير والاستثمار الحفاظ على السرية التامة قبل واثناء اجراء عمليات التأجير والاستثمار.



٦. لا يجوز لمنسوبي الجامعة قبول هدايا أو مزايا أخرى من المتقدمين الحاليين أو المحتملين بهدف التأثير على مجريات عمليات التأجير والاستثمار.

المادة الرابعة: نطاق الاستثمار

يحدد مجلس الجامعة الأراضي والمنشآت التي تطرح للاستثمار أو للتأجير، بما لا يخل بأولوية العملية التعليمية والخدمية. وتشمل على سبيل المثال لا الحصر:

١. الأراضي البيضاء والمساحات المفتوحة.
٢. المباني الجاهزة وغير الجاهزة المخصصة للاستثمار
٣. المواقع الإعلانية.
٤. اللوحات الدعائية.
٥. الخدمات البنكية والصراف الآلي.
٦. أي أصول ثابتة أو منقولة أخرى تراها الجامعة صالحة للاستثمار أو للتأجير.
٧. المواقع المخصصة لتقديم خدمات طلابية (كافتيريا – قرطاسية - إلخ)

المادة الخامسة: أنواع الاستثمار

١. يجوز للجامعة تأجير أراضيها ومنشآتها ومرافقها أو استثمارها بما لا يقل عن أجرة الحد الأدنى.
٢. يجوز للجامعة تأجير أراضيها ومنشآتها ومرافقها أو استثمارها من خلال المشاركة في الدخل؛ بحيث يكون التعاقد مع من يقدم النسبة الأعلى من الدخل للجامعة.
٣. في حال المشاركة في إقامة مشاريع استثمارية على أراضي الجامعة فيجوز أن تكون حصة الجامعة في الاستثمار تقديم الأرض للمشروع المشترك لتطويره وتأجيريه واقتسام الأرباح، وتقييم حصتها بناء على قيمة الأرض أو على القيمة التأجيرية لمدة المشروع.
٤. يجوز للجامعة تقديم حصة نقدية أو مرتبطة بملكية فكرية بالإضافة للحصة العينية في الاستثمار المشترك.



المادة السادسة: شروط الاستثمار

تحدد الشروط والمتطلبات الخاصة بكل نوع من أنواع الاستثمار من قبل الجامعة، وتعلن للمتقدمين للاطلاع عليها قبل التقديم.

- ١- تتم مراجعة الشروط والمتطلبات بشكل دوري لتحديثها وتطويرها بما يتماشى مع الأهداف الاستراتيجية للجامعة.
- ٢- يتم تقديم طلبات الاستثمار من خلال البوابة الإلكترونية الخاصة بالجامعة أو أي وسيلة أخرى تحددها الجامعة.

المادة السابعة: إجراءات الاستثمار

- ١- يتم استقبال طلبات الاستثمار من قبل إدارة الاستثمار، ويتم دراستها وتقييمها وفقاً للشروط والمعايير المعتمدة.
- ٢- يتم عرض الطلبات على لجنة الاستثمار لاتخاذ القرار المناسب.
- ٣- يتم توقيع عقود الاستثمار بعد موافقة الجهات المختصة داخل الجامعة واعتمادها من قبل رئيس الجامعة أو من يفوضه.

المادة الثامنة: الحقوق والواجبات

- ١- يلتزم المستثمر بالأنظمة واللوائح المعمول بها في الجامعة، ويتحمل المسؤولية الكاملة عن أي مخالفات تحدث أثناء فترة الاستثمار.
- ٢- يحق للمستثمر استخدام الأراضي والمنشآت والمرافق وفقاً للشروط المحددة في العقد.
- ٣- يلتزم المستثمر بصيانة الأراضي والمنشآت والمرافق والمحافظة عليها.
- ٤- يحق للجامعة متابعة ومراقبة تنفيذ عقود الاستثمار والتأكد من التزام المستثمر بالشروط المتفق عليها.

المادة التاسعة: أسلوب التعاقد

تحدد إدارة الاستثمار آلية التعاقد بحسب كل نوع من أنواع الاستثمار المذكور بالمادة الخامسة، سواء المتعلق بالأراضي أو المنشآت أو مواقع الخدمات الطلابية.

المادة العاشرة: مدة التعاقد

يبرم عقد الاستثمار أو التأجير بين الجامعة والمستثمر لمدة زمنية متفاوتة كما يلي:

١. مدة التعاقد تكون من ٥ سنوات إلى ١٥ سنة.
٢. يحق لمجلس الجامعة تحديد فترات الاستثمار التي تزيد عن ١٥ سنة حسب كل نوع من أنواع الاستثمار المذكور بالمادة الخامسة.

٣. للخدمات الطلابية تطبيق ضوابط تأجير واستثمار الأراضي والمنشآت الواقعة تحت إشراف الجامعات

المعتمدة بقرار وزير التعليم رئيس مجلس شؤون الجامعات رقم (٦/٧٤٧٧٦٨/٤٥٠٠/س) وتاريخ



١٤/٠٣/١٤٤٦هـ) استناداً إلى المرسوم الملكي رقم (م/١١١) وتاريخ (٢٥/٠٦/١٤٤٥هـ) البند سادساً (المدد
الإيجارية والاستثمارية)

المادة الحادية عشر: آلية إبرام عقود الاستثمار والتأجير

تبرم عقود الاستثمار بين الجامعة والمستثمرين تحت لائحة أحد الآليات التالية:

١. التعاقد المباشر مع الجهات الحكومية والشبه الحكومية: يحق للجامعة التعاقد المباشر لتأجير أراضيها ومنشآتها ومرافقها أو استثمارها بما لا يقل عن أجرة الحد الأدنى مع الجهات الحكومية أو الجهات التي تساهم فيها الدولة بنسبة لا تقل عن ٥١% من رأس مالها، وذلك بالتفاوض المباشر دون التزام بإجراء مزايده.
٢. المزايدات العامة: يحق للجامعة عرض التأجير أو الاستثمار من خلال إقامة مزايده وتكون مدة الإعلان فيها شهرين كحد أقصى.
٣. يحق للجامعة الاتفاق عن طريق المناقصة مع مرخص بالتسويق العقاري لتسويق أراضيها ومنشآتها ومرافقها للتأجير أو الاستثمار مقابل نسبة مئوية لا تزيد عن ٢,٥% من إجمالي القيمة الإيجارية ويحق لمجلس الجامعة الاستثناء في هذه النسبة عند وجود المبررات اللازمة.
٤. يحق للجامعة إسناد إدارة الأملاك والتأجير والاستثمار إلى جهة متخصصة مقابل نسبة مئوية من خلال منافسة تطرح لعموم المرخصين.
٥. يقدم المستأجر ضماناً بنكياً لا يقل عن ٥% من القيمة الإيجارية أو مبلغاً مالياً يعادل نسبة الضمان يودع في حساب الجامعة أو شيك مصدر أو سنداً لأمر، وللجامعة مصادرة الضمان أو الحسم من المبلغ المالي أو تقديم السند لأمر كسند تنفيذي في حال إخلال المستأجر بالتزاماته بالقدر الذي يعادل الأضرار المترتبة على الجامعة وفقاً لتقدير الإدارة المختصة بالجامعة.



المادة الثانية عشر: إدارة الاستثمار

تعنى إدارة الاستثمار بالتأجير والاستثمار للأراضي والمنشآت ويكون ارتباطها حسب الهيكلية المعتمدة للجامعة وتكون مهامها كالتالي:

١. العمل على تطوير الفرص الاستثمارية بالجامعة.
٢. عمل كراسات الشروط والمواصفات.
٣. القيام بعمليات الطرح للمنافسات في حال تطلب الامر ذلك.
٤. تجهيز العقود والاتفاقيات.
٥. متابعة تحصيل الإيرادات والمصروفات.
٦. متابعة التأجير والاستثمار مع الجهات المختصة بالجامعة كلاً في مجاله.
٧. متابعة التأجير والاستثمار من حيث الالتزام بالعقود والشروط والمواصفات.
٨. دراسة أسباب تعثر تحصيل أي إيراد وسبل معالجته.
٩. تطوير آليات وسياسات وخطط التأجير والاستثمار بجميع أنواعه.
١٠. اعداد النماذج التي يتطلبها العمل وأتمتة جميع العمليات.
١١. التوصية بالهيكل التنظيمي للإدارة.
١٢. تحديد الجزاءات والغرامات لكل عقد حسب نوعه وبالتنسيق مع الجهات المختصة بالجامعة.
١٣. الاحتفاظ بجميع الأوراق الخاصة سواء الإدارية أو القانونية أو المالية، وفق اللائحة الموحدة للوثائق والمحفوظات الإدارية الصادرة برقم (٥٤) وتاريخ ١٤٣٧/١٠/١٥ هـ.
١٤. اقرار الاجراءات المستندية المحاسبية لعمل الادارة.
١٥. فتح سجلات خاصة للإيرادات والمصروفات وفقاً للإجراءات المحاسبية المتعارف عليها بالتنسيق مع إدارة الموارد البديلة.
١٦. عمل تقرير مالي يوضح إيرادات الاستثمار للسنة المالية.
١٧. الاستفادة من البرامج والأنظمة لتنمية وتطوير ومراقبة اعمالها.



١٨. الاستعانة ببيوت الخبرة والمكاتب الاستشارية في تقديم الدراسات لتنمية الاستثمارات ان لزم الأمر.
١٩. تتولى مهمة التسويق والتنسيق لاستقطاب الاستثمارات في الجامعة. ويجوز لها ان تستعين بمسوق خارجي حسب اللوائح والأنظمة المعمول بها في الجامعة.

المادة الثالثة عشر: اللجان

١. لجنة الاستثمار: تدرس كل الطلبات والمبادرات المتعلقة باستثمار موارد وعقارات ومباني الجامعة وتحديد المواقع الاستثمارية وأسلوب الاستثمار المناسب والتوصية بما يحقق المصلحة العامة والرفع لرئيس الجامعة ومن ثم اعتماد ما أوصت به اللجنة من قبل مجلس الجامعة تمهيدا لطرحها بالية التعاقد المناسبة المذكورة في المادة الثامنة وذلك بعد استيفاء الدراسات اللازمة.
٢. اللجنة الاستشارية: يشكل رئيس الجامعة لجنة استشارية للاستثمار تعرض عليها كل الفرص الاستثمارية المقترحة من إدارة الاستثمار لإبداء رأيها في الجدوى الاقتصادية لهذه الفرص، حيث ترفع هذه اللجنة محاضرها لرئيس الجامعة لاعتمادها.
٣. لجنة تقييم الحد الأدنى: تشكل لجنة لتقييم العقار الخاص بالجامعة والتي تبني عليها القيمة التقديرية للمزايمة ولا بد ان يكون يكون بها عضو منتدب من هيئة عقارات الدولة على ان لا يقل عدد أعضائها أربعة. وأن يكون رئيسها لا تقل مرتبته عن المرتبة العاشرة أو ما يعادلها. يحق لرئيس الجامعة ان يكلف مقيم خارجي مرخص في حال كان نوع الاستثمار في مجال تخصصي لا يمكن تقييمه من قبل لجنة تقييم الحد الأدنى بالجامعة.
٤. لجنة فتح المظاريف: تشكل لجنة فتح المظاريف بقرار من رئيس الجامعة على ألا يقل أعضائها عن ثلاثة. تتولى اللجنة فتح المظاريف الفنية في الميعاد والمكان المحددين وعلان الأسعار الواردة في العروض أمام المتنافسين أو مندوبيهم واعداد محضر بذلك.
٥. لجنة فحص العروض: تحال العروض الفنية بعد فتحها من طرف لجنة فتح المظاريف، والعروض المالية قبل فتحها، ومحضر اللجنة إلى لجنة فحص العروض. تفتح لجنة فحص العروض ملف الأسعار



التقديرية، كما تقوم بفتح العروض المالية للعروض الفنية المقبولة في الموعد المحدد لذلك بعد إشعار أصحاب العروض الفنية المقبولة بذلك، وتعلن الأسعار للحاضرين من أصحاب العروض ثم التوصية بالترسية حسب اللوائح والأنظمة المعمول بها.

المادة الرابعة عشر: سياسات وإجراءات الاستثمار

١. تحدد لجنة الاستثمار الوسائل والآليات التي يتم الإعلان فيها عن أي فرصة تأجير أو استثمار.
٢. تحدد لجنة الاستثمار المدة اللازمة لتقديم العروض. كما لها حق تمديد تقديم العروض بعد انتهاء المدة الأساسية بما لا يتعارض مع لائحة المنافسات والمشتريات .
٣. الضمانات البنكية تكون وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادر في ١/١٢/٢٠١٩ م
٤. يعتمد مجلس الجامعة سياسات وإجراءات الاستثمار من طرح وفحص وترسية وغرامات بناء على توصية من لجنة الاستثمار بالجامعة.
٥. في حال تطلب الاستفادة من الموقع إقامة أي انشاءات أو تجهيزات فلا بد من اعتمادها من الإدارة المختصة في الجامعة قبل البدء في العمل فيها.
٦. يحق للجامعة في المشاريع التي ترى فيها أهمية الاستعانة باستشاري، حيث تحمل التكاليف على المستفيد وينص على ذلك في العقد.
٧. يستلم المستفيد الموقع بمحضر بينه وبين الجامعة ويخليه بمحضر مماثل.
٨. في حال كانت هناك عدادات كهرباء ومياه مستقلة لشركات الخدمات العامة فيتحملها المستأجر بشكل كامل، وفي حال كانت الفواتير شاملة على مستوى الجامعة فيتم تقديرها من قبل الإدارة الفنية المختصة في الجامعة في كل حالة بحسابها ويتم النص عليها في العقد.
٩. يلتزم المستفيد بتركيب عدادات مستقلة لحساب قيمة استهلاك الكهرباء والماء وأي تكاليف أخرى يتفق عليها مع الجامعة خلال فترة تعاقدته معها.



١٠. يلتزم المستفيد بأي تكاليف تترتب على الأرض او المنشأة لكي يستفيد منها كتكاليف التصاريح او إيصال الخدمات.

١١. يلتزم المستفيد بالمحافظة على الموقع اثناء فترة العقد ويسلمه كما استلمه من الجامعة ويحق للجامعة التأكد من ذلك من خلال الجولات التفتيشية او ما يتفق عليه الطرفين.

١٢. أي ضرر او مخالفة للشروط والمواصفات تنفذ على حساب المستفيد في حال لم يتم بإصلاحها خلال مدة تقررهما الجامعة حسب نوع كل ايجار او استثمار.

١٣. يتحمل المستفيد تكاليف اخلاء الموقع، والإصلاحات، وتخزين المواد أو المنقولات التابعة له حتى استلامها من قبله. وذلك بعد ٥ أيام عمل من اذاره.

١٤. يحق للجامعة حجز المنقولات أو الأجهزة أو المعدات أو التجهيزات الخاصة بالمستفيد حتى استيفاء مستحققاتها، ويحق لها بيعها وتحصيل مستحققاتها منها بعد ٣٠ يوم من عدم تسديد الالتزامات المالية المترتبة عليه.

١٥. يستثنى من الإجراءات أو الأسعار كل من له معاملة خاصة وفق أنظمة الدولة كالجمعيات التعاونية او ما يماثلها.

المادة الخامسة عشر: آلية تقييم العقارات

تقوم لجنة الحد الأدنى بتقدير الاجر الأدنى لقيمة تأجير الأراضي والمنشآت والمرافق.

المادة السادسة عشر: القيمة الاستثمارية والايجارية

١. يحق للجامعة ان تؤجر بنظام التدرج في الزيادة على أن تحدد فترات التدرج في العقد بشكل واضح.

٢. لا يحق للجهة الإعفاء من أي إيراد مستحق إلا وفق المادة الحادية والعشرون من نظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م ٦٨) وتاريخ ١٨/١١/١٤٣١ هـ. ولائحته التنفيذية.

٣. يعتبر تاريخ استلام الموقع بمحضر موقع من الطرفين هو التاريخ الفعلي لبدء حساب الأجرة.

٤. في حال تأخر المستفيد في استلام الموقع لأكثر من ١٥ يوم بعد توقيع العقد يحق للجامعة ان تعتبره

منسحبا مما يستوجب الغاء العقد ومصادرة أي ضمانات وأي مبالغ دفعت.



٥. للجامعة منح المستأجر أو المستثمر فترة سماح للبناء، أو التجهيز، أو التأثيث، بما لا يزيد عن تسعين يوماً للتأجير، وستة أشهر في حال الانشاءات، ولمجلس الجامعة الاستثناء من هذه المدة في المشاريع الكبيرة التي تتجاوز مدد إنشائها فترات السماح المشار إليها.
٦. للجامعة إضافة تكاليف أي خدمات لا يمكن فصلها عن الأرض أو المنشأة المراد طرحها.
٧. تقدر تكاليف الخدمات المشتركة أو التي لا يمكن فصلها من قبل الإدارة المعنية بالجامعة وينص على ذلك في العقد المبرم.
٨. تقدر تكاليف القوى البشرية في حال استفاد منها المستفيد من قبل الجامعة وينص على ذلك في العقد.

المادة السابعة عشر: آلية السداد والصرف والرقابة

١. على اعتبار أن مدة التأجير أو الاستثمار لا يمكن أن تكون أقل من خمس سنوات حسب المادة السابعة؛ للجامعة أن تشترط أن تكون الأجرة متغيرة بنسبة سنوية يتم الاتفاق عليها في العقد.
٢. للجامعة الاتفاق مع المستأجر والمستثمر على آلية سداد الأجرة ويكون السداد في بداية الفترة التعاقدية.
٣. تودع إيرادات التأجير والاستثمار في حساب الاستثمار الرئيسي المستقل المنصوص عليه في المادة (٥٠/١) من اللائحة المنظمة للشؤون المالية في الجامعات.
٤. يتم الصرف من الحساب المستقل للاستثمار حسب ما نص عليه في المادة (٥٠/٢) من اللائحة المنظمة للشؤون المالية في الجامعات.
٥. تكون صلاحية الصرف من حساب الاستثمار حسب ما نص عليه في المادة (٥٠/٥) من اللائحة المنظمة للشؤون المالية في الجامعات.
٦. للرقابة المالية على الحساب تطبيق المادة (٥٠/٣) والمادة (٥٠/٤) من اللائحة المنظمة للشؤون المالية في الجامعات.
٧. يدفع مبلغ الاستثمار من قبل المستثمر مع بداية الفترة المنصوص عليها في العقد وبما لا يتجاوز ١٥ يوم من حلول المبلغ ويجوز بموافقة من رئيس الجامعة أو من يفوضه تقسيطها على دفعتين أو أكثر في السنة.



٨. للجامعة أن تحدد طريقة تحصيل مبالغ الاستثمار عن طريق أي تقنيات تراها أو الايصالات والأساليب المحاسبية لديها.
٩. للجامعة عمل مقاصة في تسوية مستحققاتها لدى المستثمر في حال موافقته على ذلك.
١٠. يحق للجامعة الإعفاء من الأجرة أو جزء منها في حال وجود ظروف خارجة عن إرادة المستأجر أو وجود أسباب ترجع إلى الجامعة تمنع المستأجر أو المستثمر من الانتفاع الكامل أو الجزئي، وللجامعة عوضاً عن ذلك تمديد العقد لمدة تعادل الأجرة المطالب بتخفيضها.
١١. يجوز منح المستأجر مدة سماح بعد انتهاء العقد لا تزيد عن ثلاثين يوماً للإخلاء، وفي حال تأخره عن الإخلاء فيتم احتساب الأجرة على المستأجر بشكل يومي حتى تاريخ الإخلاء الفعلي.
١٢. لا يعد المستأجر مخلياً للمكان إلا بعد توقيع محضر مشترك بين الجامعة وبين المستأجر بإخلاء طرفه.

المادة الثامنة عشر: الحجز والتنفيذ

١. يتم اشعار المستثمر المتأخر عن السداد كتابياً بوجوب السداد خلال ١٥ يوم عمل من تاريخ الاشعار.
٢. إذا لم يسدد المستثمر خلال فترة الاشعار ١٥ يوم فيتم انذاره نهائياً بالتسديد خلال ٥ ايام عمل فإذا انقضت هذه المدة فيحق للجامعة مصادرة الضمان المالي واللجوء الى الجهات القضائية المختصة لتحصيل المبلغ الذي عليه او المحكمة المختصة.

المادة التاسعة عشر: فسخ العقد

١. يحق للجامعة فسخ العقد في حال تعارض الايجار او الاستثمار مع صدور أي أوامر سامية او مراسيم ملكية او قرارات لمجلس الوزراء او صدور أنظمة جديدة او تعديلات في أنظمة قائمة يكون محتواها ملزماً للجامعة بفسخ العقد.
٢. لأي من الطرفين فسخ العقد في حال وجود إخلال جوهري بالالتزامات المنصوص عليها في العقد. حيث تعد الحالات التالية من الحالات الجوهرية المجيزة للفسخ:
 - أ. التأخر في سداد الأجرة.
 - ب. التأخر في استلام الموقع أو الامتناع عنه.



- ج. الإحداث والتغيير في الموقع دون موافقة الجامعة.
- د. التغيير في النشاط دون موافقة الجامعة.
- هـ. التعاقد من الباطن دون موافقة الجامعة.
- و. إقامة فعاليات غير مرخصة.
- ز. مخالفة أنظمة الجامعة.
- ح. تمكين العمالة غير النظامية من العمل.
- ط. الإخلال بشروط السلامة والصحة.
- ي. إذا ثبت أن المتعاقد معه قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجامعة.
- ك. إذا أفلس المتعاقد، أو طلب إشهار إفلاسه، أو ثبت إعساره، أو صدر أمر بوضعه تحت الحراسة القضائية، أو كان شركة وجري حلها أو تصفيتها.
- ل. إذا توفي المستأجر أو المستثمر الفرد ولم يرغب ورثته في الاستمرار في العقد.
٣. يتحمل المستأجر أي أضرار تقع على الأرض أو المنشأة أو المرفق، وللجامعة تقدير تكلفة إصلاح الضرر وحسمها من الضمان البنكي أو المبلغ المالي المودع في حساب الجامعة.
٤. للجامعة إخلاء المكان بعد انتهاء العقد في حال امتناع المستأجر أو المستثمر أو تباطؤه وإشعاره بمدة لا تقل عن ١٠ أيام، ويتحمل المستأجر أو المستثمر في هذه الحالة تكاليف الإخلاء، والإصلاحات، وتخزين المواد أو المنقولات التابعة له حتى استلامها من قبله.
٥. يحق للجامعة حبس المنقولات أو الأجهزة أو المعدات أو التجهيزات الخاصة بالمستأجر أو المستثمر حتى استيفاء مستحقاتها، ولها بيعها وتحصيل مستحقاتها منها.



المادة العشرون: المواصفات والتصاميم والتنفيذ:

١. للجامعة تكليف استشاري هندسي بدراسة التصاميم والمخططات الهندسية على حساب المستثمر أو المستأجر.
٢. يجب على المستثمر الالتزام بصيانة المشروع وترميمه حتى تسليمه بعد انتهاء عقد الاستثمار بصورة سليمة وخالية من أي عيوب.
٣. للجهة التنفيذ على حساب المستأجر أو المستثمر إذا كان تنفيذه بالمخالفة للمواصفات بعد إشعاره بتصحيحها وامتناعه عن تصحيحها.

المادة الحادية والعشرون: أحكام عامة

١. يتم مراجعة هذه الضوابط وتعديلها متى ما اقتضت الحاجة لذلك .
٢. السنة المعتمدة للإيرادات والمصروفات هي السنة المالية للجامعة .
٣. الأشهر المعتمدة للتعاقد هي الأشهر الميلادية .
٤. اللغة الأساسية للعقود هي اللغة العربية ويمكن إضافة لغة أخرى .
٥. كل ما لم يرد به نص خاص في هذه الضوابط يطبق بشأنه نظام مجلس التعليم العالي والجامعات ولوائحه التنفيذية والأنظمة والاورام والقرارات السارية .
٦. تكون صلاحية اعتماد عقود التأجير أو الاستثمار لرئيس الجامعة أو من يفوضه، ويراعى في التفويض التدرج بحسب المبالغ وحسب المناصب الوظيفية.
٧. للجامعة أن تمنح المسوقين من الأفراد من منسوبها أو من غيرهم مكافأة مالية مقابل تسويق تأجير أراضيها أو منشأتها أو مرافقها بما لا يزيد عن نسبة ١% من القيمة الإيجارية للسنة الأولى فقط وبسقف لا يزيد عما يعادل ثلاثة رواتب أساسية للموظف في السنة المالية، وفي حال اشتراك أكثر من موظف في جلب المستأجرين أو المستثمرين فيتم اقتسام النسبة بينهم بالتساوي.



ب. الدليل التنظيمي لإدارة الاستثمار:

نظام إدارة الجودة		 جامعة جدة University of Jeddah	جامعة جدة	
دليل الإجراءات			إدارة الاستثمار	
			الإصدار الثاني	
			التاريخ: ١٤٤٦/٠٣/١٠ هـ	
رقم الإجراء	٧	الدليل الاجرائي لإدارة الاستثمار	اسم الإجراء	
صفحة	١ من ١			

تعمل إدارة الاستثمار بناءً على اللائحة المنظمة للشؤون المالية بالجامعات السعودية المعدلة بقرار مجلس شؤون الجامعات رقم ١٤٤٢/٤/١ هـ وتاريخ ١٤٤٢/٩/١٤ هـ واللائحة التنفيذية لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية الصادرة في العام ١٤٢٧ هـ ونظام إيرادات الدولة الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٦٨/م) وتاريخ ١٤٣١/١١/١٨ هـ .

م	خطوات الإجراء	الشرح التفصيلي للخطوات الإجرائية	نطاق العمل	المدة الزمنية	النموذج المستخدم
١	اعتماد المخططات والمواقع الاستثمارية بالجامعة	يتم اعتماد المخططات والمواقع الاستثمارية بالجامعة قبل طرحها للاستثمار عن طريق مجلس الجامعة	مجلس الجامعة	٣٠	
٢	اعتماد الاستراتيجية الاستثمارية بالجامعة	يتم عمل خطة استراتيجية لتحديد الأنشطة الاستثمارية بالجامعة ومناقشة أفضل أنواع الاستثمار.	لجنة الاستثمار	٣٠	
٣	طرح فكرة الاستثمار	يتم طرح الفكرة سواء قدمت من إدارة الاستثمار بطلب طرح المشروع حسب الخطة الاستثمارية مع الشركة الاستشارية أو إقترح المشروع وطلب إستئجار الأرض من المستثمر .	إدارة الاستثمار	٣٠	
٤	العرض على اللجنة الاستشارية	يتم عرض المشروع على اللجنة الاستشارية للاستثمار للدراسة وإبداء الرأي		١٥ يوم	
٥	العرض على لجنة الاستثمار	بعد موافقة اللجنة الاستشارية يتم عرض المشروع على لجنة الاستثمار للموافقة		١٥ يوم	
٦	إعداد الكراسة	يتم إعداد الكراسة من قبل إدارة الاستثمار ومراجعتها من قبل الموظف المختص	إدارة الاستثمار	٣٠	
٧	تقييم الحد الأدنى للإيجار	يتم إحالة الملف الى لجنة تقييم الحد الأدنى وذلك لتقدير قيمة الحد الأدنى للموقع الاستثماري	اللجنة الفنية لتقدير الحد الأدنى للإيجار وعوائد الاستثمار	١٥ يوم	
٨	اعتماد لجنة الكراسات	يتم إحالة الملف الى لجنة الكراسات لدراسة الكراسة الخاصة بالمشروع واعتمادها	إدارة الاستثمار	١٥ يوم	
٩	الإعلان عن المنافسة واستقبال العرض	يتم الاعلان عن المزايدة عن طريق الصحف الرسمية ومواقع التواصل والمنصة الالكترونية الخاصة بالاستثمار في جامعة جدة كما يتم	إدارة الاستثمار	٤٥ يوم	



نظام إدارة الجودة	 جامعة جدة University of Jeddah	جامعة جدة
دليل الإجراءات		إدارة الاستثمار
		الإصدار الثاني
		التاريخ: ١٤٤٦/٠٣/١٠هـ

			استقبال العروض مغلقة ومختمة وتحيلها إلى لجنة فتح المظاريف		
١٠	فتح المظاريف	يتم فتح العروض من قبل اللجنة المشكلة لفتح المظاريف ومن ثم تحيلها إلى لجنة فحص العروض	لجنة فتح المظاريف	يوم واحد	
١١	فحص العروض	يتم تحليل وفحص العروض فنياً ومالياً والتوصية بالعرض المناسب وحالتها إلى صاحب الصلاحية لاعتماد الترسية	لجنة فحص العروض	أسبوعين	
١٢	اعتماد الترسية	يتم اعتماد الترسية من صاحب الصلاحية	رئيس الجامعة	١٥ يوم	
١٣	توقيع العقود	يتم بعد الحصول على الموافقات من الجهات الحكومية المعنية توقيع العقود من قبل المستثمرين وصاحب الصلاحية تمهيداً لتسليم الموقع	إدارة الاستثمار	يوم واحد	
١٤	تسليم الموقع	يتم تسليم موقع المشروع للمستثمر عن طريق إدارة الاستثمار بالشراكة مع إدارة المشاريع بالجامعة بموجب محضر رسمي	إدارة الاستثمار	شهر واحد	

ثالثاً: أهداف إدارة الاستثمار:

تنقسم أهداف الإدارة إلى قسمين بناءً على أهداف رؤية الجامعة السعودية الحديثة كالآتي:

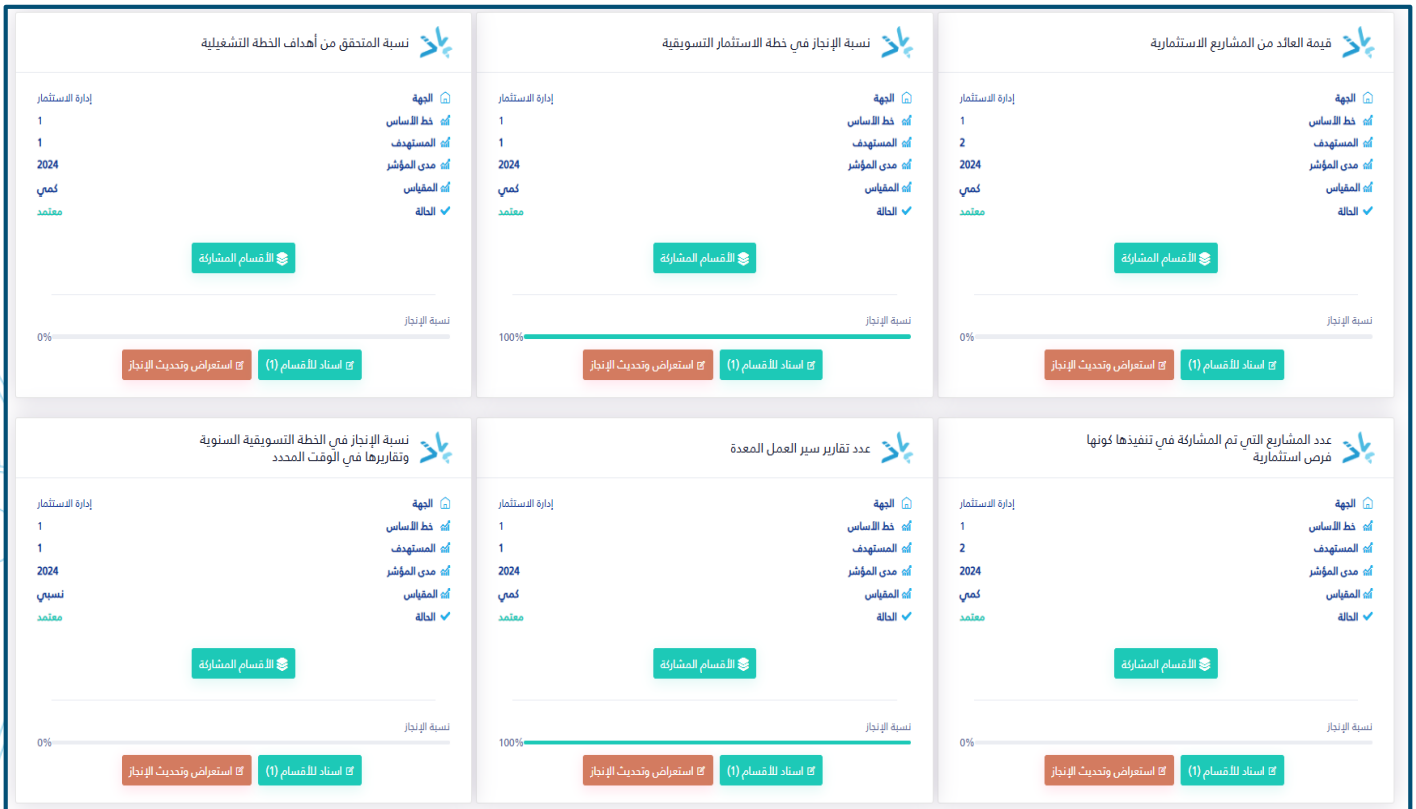
• الأهداف الاستراتيجية

١. نسبة تقييم محتوى الموقع الإلكتروني لكل جهة بالجامعة
٢. عدد السياسات والإجراءات المعتمدة لتعزيز الاستدامة بالجامعة
٣. عدد الفرص الاستثمارية التي تم توفيرها لتنمية الموارد البديلة للجامعة
٤. عدد الشراكات المفعلة لتطوير بيئة استثمار تزيد من موارد الجامعة البديلة
٥. نسبة الزيادة في استثمار أصول الجامعة لزيادة مواردها البديلة



• الأهداف التشغيلية

١. تحقيق عوائد مالية من المشاريع الاستثمارية.
 ٢. تنويع مصادر الدخل وفق الخطط التسويقية للإدارة
 ٣. تحصيل الإيرادات من عوائد العقود الاستثمارية
 ٤. إعداد كراسة المواصفات للمشاريع المتوقع طرحها
 ٥. إعداد الاتفاقيات والمذكرات اللازمة للمشاريع الاستثمارية
 ٦. المساهمة في دراسة العقود والمواصفات والشروط الخاصة بالمشاريع الاستثمارية
 ٧. التواصل مع المستثمرين لتسويق المشاريع المطروحة للاستثمار
 ٨. اقتراح الفرص والمشاريع الاستثمارية
 ٩. زيارة رجال الأعمال والجهات الاستثمارية
- رابعاً: المؤشرات الاجرائية لإدارة الاستثمار
- عملت الإدارة على تقديم مؤشرات إجرائية تساهم في تحقيق مؤشرات رؤية الجامعة وزيادة الموارد البديلة للجامعة.





خامساً: إنجازات الادارة

- توقيع عقود استثمارية خلال عام ٢٠٢٥ م
- تحديث الكروكيات التنظيمية والقرارات المساحية لفروع الجامعة
- تنشيط الحساب البنكي لإدارة الاستثمار
- العمل على اتفاقيات مع صندوق التعليم الجامعي لمشاريع الجامعة الاستثمارية المستقبلية.
- نقل عقود الخدمات الطلابية من عمادة شؤون الطلاب الى إدارة الاستثمار
- اعداد نماذج للإدارة تستخدم لطلب مواقع من قبل المستثمرين لاستثمارها
- الاعمال الدورية للجنة الاستثمار وتنفيذ قراراتها.

سادساً: التحديات والمعوقات لإنجاز مهام الإدارة:

- عدم وجود صكوك وكروكيات تنظيمية لفروع الجامعة تساهم في تسهيل اصدار رخص المشاريع الاستثمارية من الجهات الحكومية الأخرى.
- الاجراء: تم العمل على تحديث الكروكيات التنظيمية من امانة محافظة جدة وتسليمها لإدارة الجامعة لإكمال اللازم حيال اصدار الصكوك لفروع الجامعة.
- استمرار إيقاف طرح المشاريع الاستثمارية الكبرى بالجامعة بناء على تعميم معالي وزير التعليم بإيقاف الاستثمارات بالجامعات

سابعاً: عدد المواقع الاستثمارية (مشاريع كبرى، مشاريع خدمات طلابية) وقيمة العوائد المالية منها:

