

إعلان

اشارة الى كتاب محافظة النجف الأشرف/مكتب السيد المحافظ المحترم ذي العدد (١٢٥٣١ في ٢٧/١٠/٢٠٢٤) واستنادا الى قرار مجلس المحافظة النجف الاشرف بالعدد (٦٢ لسنة ٢٠٢٤) والخاصة بالمطور العقاري وموافقة الدوائر ذات العلاقة والخاص باعلان الارض كفرصة استثمارية ، واستنادا إلى قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة (٢٠٠٦) المعدل والأنظمة والتعليمات الخاصة به، تعلن هيئة استثمار النجف الأشرف عن توفر الفرصة الاستثمارية على القطعة المرقمة (٣/١٤٥٩١١) والبالغ مساحتها (٢٤٢ دونم)، علما ان فترة الإعلان هي (٣٠ يوماً) تبدأ من تاريخ صدور الإعلان ، فعلى الشركات الاستثمارية والمستثمرين الراغبين باستثمار هذه القطعة ان يقدموا طلباتهم إلى مقر هيئتنا الكائن في حي العدالة ووفقاً للاستمارة المعدة لهذا الغرض والتي يمكن الحصول عليها من الموقع الالكتروني (www.najafinvestmentcommission.gov.iq) .

الشروط :

١. تقديم المتطلبات القانونية بظرف مغلق في اليوم الاخير للاعلان المصادف يوم (الاربعاء) الموافق (٣ / ٦ / ٢٠٢٦) ولغاية نهاية الدوام الرسمي وفي حال وجود عطلة رسمية يكون يوم الدوام الرسمي الذي يليه موعد لآخر يوم لاستلام الطلبات.
٢. ويكون موعد انعقاد المؤتمر الخاص بالإجابة عن الاستفسارات الخاصة بالفرصة اعلاه يوم (الاربعاء) المصادف (٢٧ / ٥ / ٢٠٢٦) الساعة الحادية عشر .
٣. على المستثمر دفع مبلغ مقداره (١,٠٠٠,٠٠٠) مليون دينار فقط دينار غير قابلة للرد ، حسب ضوابط اجور الخدمة الواردة الينا بموجب كتاب الهيئة الوطنية للاستثمار/ الدائرة القانونية بالعدد (ق/٩٧٢٩ في ٦/٨/٢٠٢٣).
٤. يلتزم المستثمر بتقديم سلامة الموقف الامني له او للشركة المقدمة على الاستثمار قبل التقديم على المشروع من بدا الاعلان بتاريخ (٥/٥/٢٠٢٦) ولغاية يوم (٣/٦/٢٠٢٦) بموجب الاستمارة الخاصة (بالتدقيق الامني) ويستبعد الطلب في حال عدم ورود الاجابة للدائرة .
٥. يلتزم المستثمر بتقديم خطة التمويل مقترنة بضمان جهة التمويل من مؤسسة مالية معتمدة وكفاءة مالية حسب كتب الهيئة الوطنية للاستثمار بالعدد (١١٠٣٤ في ٣/٩/٢٠٢٥) و (٢٣٧٤ في ١٨/٢/٢٠٢٦) و(٥٤٦٤ في ٤/٥/٢٠٢٦) واعتماد الانموذج الرقمي (المنصة الرقمية الالكترونية) لكتاب الكفاءة المالية وخطط التمويل الصادرة عن البنك المركزي العراقي. وتقديم كشف بالحساب المصرفي للمستثمر لأخر سنة مالية من مصرف معتمد مع السند الرقمي (QR) وتقديم مصادر الدخل الأخرى والايرادات المتحققة من تلك المصادر إن وجد وبخلافه يهمل الطلب .
٦. تقديم الهوية الضريبية او براءة الذمة الضريبية من الهيئة العامة للضرائب وتكون نافذة معنونه الى هيئة استثمار النجف الاشرف وتحمل صحة صدور باركود .



العدد : ٢٠١
التاريخ : ٢٠٢٦/٥/٥

قسم العلاقات العامة

٧. تقديم الطلب في مقر الهيئة مع مرفقاته دراسة الجدوى الاقتصادية بالدينار العراقي / تقديم مخططات هندسية مع جدول كميات مصادق من مكتب استشاري معتمد / ومخطط عام للمشروع مصادق من مكتب استشاري هندسي / خطة تمويل للمشروع من مصرف معتمد/ جدول تقدم عمل تتم الإشارة فيه الى مدة تنفيذ المشروع/ قائمة بالمشاريع الاستثمارية التي قام بها المستثمر او شركائه او الشركات الساندة ، في حال وجود تبرع يخدم المحافظة خارج المشروع الاستثماري يذكر من قبل المستثمر لكونه يؤخذ بنظر الاعتبار في المفاضلة .

• بموجب كتابي مكتب المحافظ (٢٠٢٥/١١/٢٦ في ٢١١٠١) المعطوف على كتاب مديرية البلديات العامة بالعدد (٤٨٩٨٤ في ٢٠٢٥/١١/٥) و(٢٣٩٥٦ في ٢٠٢٥/١٢/٣١) المعطوف على كتاب الامانة العامة لمجلس الوزراء بالعدد (٥٥٠٣٨ في ٢٠٢٥/١٠/١٥) المتضمن ضوابط التطوير العقاري للاراضي السكنية المخدومة .:

- ١- تقديم دراسة جدوى اقتصادية توضح جميع الالتزامات المترتبة على المطور العقاري بما في ذلك (موقع المشروع ، تصنيف الاراضي ، التي تقع ضمن نطاق المشروع وتحديد ملكيتها) والنموذج الاقتصادي والمالي على ان يتضمن التكلفة المتوقعة للمتر المربع الواحد المخدوم والكلفة الكلية للمشروع .
- ٢- اعداد التصاميم الهندسية الكاملة وجداول الكميات (تجهيز وتنفيذ) للاعمال الخاصة بالبنى التحتية كافة للاراضي والمرافق والابنية الخدمية الخاصة بالمشروع يحدد فيه كافة استعمالات الارض بما فيها المناطق المحددة للسكن والمرافق الخدمية والتجارية والتعليمية والمناطق الخضراء والمناطق الترفيهية وغيرها وفقا لمعايير التخطيط العمراني ، ويعد من قبل جهة استثمارية رصينة ومعتمدة على ان تصادق من قبل الدوائر القطاعية ذات العلاقة كلا حسب تخصصه .
- ٣- يلتزم المطور العقاري بالتعاقد مع جهتين استشاريتين معتمدين (استشاري تدقيق التصاميم واستشاري التنفيذ) يتم اختيارهما اصوليا من قبل الجهة الحكومية التي تبنت توقيع عقد الاستثمار وبعد منحه الاجازة الاستثمارية .
- ٤- تقديم جدول زمني محدد لتقدم العمل وحسب مدة المشروع ويوضح فيه مراحل وتوقيتات تنفيذ كافة فعاليات المشروع من تاريخ البدء الى الانجاز بالكامل .
- ٥- التكفل بايصال خدمات البنية التحتية من مصادرها ولغاية حدود المشروع (الطرق ، خطوط نقل المياه ، خطوط نقل الطاقة الكهربائية ، خطوط نقل المجاري ، وغيرها) وحسب الحاجة ودراسة الجدوى .
- ٦- انشاء شبكة مجاري متكاملة لكامل الاراضي المراد تطويرها (شبكات صرف صحي ، تصريف مياه الامطار ، خطوط ناقله ، محطات رفع حسب الطاقة الاستيعابية) بحسب الضوابط والمعايير والمواصفات المعتمدة لدى الدوائر ذات العلاقة .
- ٧- انشاء محطة تصفية مياه الشرب ومد خطوط الناقله وشبكات الماء الصافي وايصالها لكافة قطع الاراضي المخدومة .
- ٨- انشاء محطة تجميع ورفع نفايات نظامية .
- ٩- انشاء منظومة صمامات اطفاء تصل الى كافة ازقة القطع المخدومة وبواقع صمام اطفاء واحد على الاقل لكل زقاق .



(٤-٢)

- ١٠- انشاء محطة مركزية للغاز السائل المستخدم للاغراض المنزلية داخل المشروع ومد شبكات انابيب تغذية الغاز الى القطع السكنية المخدومة وحسب الحاجة ودراسة الجدوى .
- ١١- انشاء شبكة ارضية متكاملة لتوزيع الطاقة الكهربائية مع كافة المتطلبات اللازمة لتشغيلها (محطات تحويل الطاقة ، خطوط نقل) وحسب حاجة الجدوى .
- ١٢- انشاء شبكة ارضية متكاملة لاتصالات (الكابل الضوئي) مع كافة المتطلبات الخاصة بذلك .
- ١٣- انشاء الطرق والشوارع والارصفة المعبدة الرئيسية والفرعية وتأثيرها بشكل كامل .
- ١٤- انشاء سياج امني للمحيط الخارجي للاراضي التابعة للارض المطورة وحسب الحاجة ودراسة الجدوى .
- ١٥- تاهيل المناطق الخضراء وانشاء المناطق الترفيهية ، ومواقف السيارات وتأثيرها .
- ١٦- انشاء المرافق الخدمية الاساسية (دور العبادة ،مدارس ،رياض اطفال ،دور حضانه،مستوصفات ، مراكز شرطة ، مراكز الدفاع المدني ،ملاعب رياضية ،اقسام بلدية) وغيرها من المرافق الخدمية وحسب الحاجة ودراسة الجدوى .
- ١٧- انشاء مركز ادارة ومركز صيانة وخدمات فنية ، يعملان على ادارة المدينة واجراء الصيانات الفنية الدورية والطائرة لكافة الخدمات المقدمة داخل المشروع تدار من قبل المطور العقاري او من خلال التعاقد مع شركات متخصصة بالصيانة والخدمات وفق قانون الاستثمار رقم (١٣) لسنة ٢٠٠٦ ، وتتولى هيئة المدن الجديدة في وزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة اعداد ضوابط خاصة بذلك على ان يقوم بموجب عقود خدمة توقع مع المواطنين شريطة اعتماد طرق حديثة ومؤمنة في تقديم تلك الخدمات .
- ١٨- تقديم تقارير شهرية خاصة بتقديم سير العمل تثبت فيها مراحل العمل ونسب الانجاز والمعوقات وغيرها من الامور الى هيئة الاستثمار المختصة ووزارة الاعمار والاسكان والبلديات العامة وحسب الحاجة .
- ١٩- توفير برنامج خاص بالصحة والسلامة المهنية مع كافة المستلزمات المطلوبة في موقع العمل وللعاملين فيه وفقا للمعايير المعتمدة .
- ٢٠- تقديم ما يؤيد توفر الملاءة المالية الكافية وبما لا يقل عن نسبة ٣٠% من قيمة المشروع عند التقديم على الفرصة الاستثمارية على ان تدرج ضمن احد بنود العقد الاستثماري.
- ٢١- تقديم خطة تمويل واضحة ومتكاملة للمشروع مقترنه بضمان احدى المؤسسات المالية المعتمدة .
- ٢٢- ان يقدم المطور العقاري ما يثبت امتلاكه من الخبرة والكفاءة الفنية والهندسية في مجال التطور العقاري او المقاولات ولديه ما لا يقل عن ثلاثة اعمال مماثلة منجزة سابقا ومصنف ضمن مستوى الدرجة الاولى على وفق تعليمات تصنيف شركات المقاولات والمقاولين والادراج في القائمة السوداء رقم (١) لسنة ٢٠١٥ في حال كانت شركة المقاولات او المقاول عراقي الجنسية وذلك عند التقديم على الفرصة الاستثمارية .



العدد : ٢٠٢٦/٥ / ٥
التاريخ : ٢٠٢٦/٥ / ٥

قسم العلاقات العامة

- ٢٣- الالتزام بالمدة الزمنية المحددة بالعقد لانجاز المشروع على ان يتم التنفيذ وفق جدول زمني تفصيلي (جدول تقدم العمل) يعد من قبل الجهة الاستشارية .
- ٢٤- الالتزام بنود العقد الاستشاري ومنها الشروط العامة للمقاولات الصادرة عن وزارة التخطيط وجدول الكميات المصادق عليها ، وعدم تغيير المواصفات او الكميات الا بموافقة الجهة المتعاقدة مع المطور العقاري وبعد تاييد استشاري المشروع المشار اليه في المادة (١/١) من هذه الضوابط .
- ٢٥- التعهد بعدم تغيير النشاط الاستثماري للمشروع لاحقا .

سحر كريم جاسم
رئيس هيئة استثمار النجف الأشرف
٢٠٢٦/٥ / ٥



صورة منه الى

- ❖ الهيئة الوطنية للاستثمار / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ مجلس محافظة النجف الاشرف الموقر / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ محافظة النجف الاشرف / مكتب السيد المحافظ المحترم / كتابكم اعلاه / للتفضل بالاطلاع وامركم .. مع التقدير .
- ❖ محافظة النجف الاشرف / مكتب السيد النائب الأول لمحافظ النجف الاشرف المحترم / للتفضل بالاطلاع والعلم .. مع التقدير .
- ❖ محافظة النجف الاشرف / مكتب السيد النائب الثاني لمحافظ النجف الاشرف المحترم / للتفضل بالاطلاع والعلم .. مع التقدير .
- ❖ مكتب السيد رئيس الهيئة المحترم / للتفضل للعلم بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ نائب رئيس الهيئة والسادة أعضاء مجلس الإدارة المحترمون / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ اتحاد رجال الأعمال فرع النجف الاشرف / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ مديرية بلدية النجف الاشرف / كتابكم اعلاه / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ دائرة الاسكان في النجف الاشرف / تبليغ ممثلكم للحضور عند الاستلام في الموعد المحدد/ للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ قسم النافذة الواحدة وخدمات المستثمرين / مطالعتكم بالعدد (٢٧٢) في (٢٠٢٦/٥/٥) للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ القسم الاداري والمالي / للعلم والعمل بما جاء بالأمر الاداري بالعدد (٤٦٧) في (٢٠٢٢/١٢/١٨) .. مع التقدير
- ❖ قسم العلاقات العامة اتخاذ ما يلزم وعلانها بالموقع الرسمي للهيئة .
- ❖ لجنة استلام المشاريع / للتفضل بالاطلاع .. مع التقدير .
- ❖ اضبارة المشروع