

قواعد ومعايير التأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين لمشاريع البيع على الخارطة



البيع أو التأجير على الخارطة

م	النص
المادة (١)	يقصد بالألفاظ والعبارات التالية، المعاني المبينة أمام كل منها: الضوابط: الضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة، الصادرة بقرار مجلس الوزراء رقم (٥٣٦) وتاريخ ١٤٣٧/١٢/٤ هـ. القواعد: قواعد ومعايير التأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين لمشاريع البيع على الخارطة. النشاط: بيع وحدات عقارية على الخارطة، سواءً أكانت تجارية أم استثمارية أم مكتبية أم خدمية أم صناعية أم سياحية أم غيرها، ومهما كان أسلوب تطويرها أو إنشائها. اللجنة: لجنة بيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة. السجل: سجل المطورين العقاريين المؤهلين بعد اعتماد اللجنة على قيدهم ومنحهم شهادة بذلك. شهادة التأهيل: وثيقة نظامية تُمنح لمزاولة أنشطة البيع أو التأجير على الخارطة بعد اجتياز برنامج تأهيل المطورين العقاريين. طالب التأهيل: المؤسسة أو الشركة الراغبة في التقديم للحصول على شهادة التأهيل.
المادة (٢)	مع عدم الإخلال بالضوابط المتعلقة ببيع أو تأجير وحدات عقارية على الخارطة وقواعد العمل الصادرة عن اللجنة، تهدف هذه القواعد إلى: ١- زيادة الموثوقية في النشاط. ٢- تنظيم أحكام التأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين. ٣- تحفيز المطورين العقاريين على الاستثمار في النشاط.
المادة (٣)	١- يشترط للتقديم على رخصة البيع أو التأجير على الخارطة الحصول على شهادة التأهيل. ٢- يقيد الحاصل على شهادة التأهيل في السجل المنصوص عليه في البند (رابعاً) من الضوابط.
المادة (٤)	يتقدم طالب التأهيل بطلبه للجنة بعد سداد المقابل المالي، وفقاً للنموذج المعد لهذا الغرض مرفقاً به المتطلبات وفقاً لمعايير التأهيل المرفقة.
المادة (٥)	دون الإخلال بما نصت عليه أحكام المادة (٤) من هذه القواعد، يجوز للجنة منح الشركات المدرجة في السوق المالية ذات نشاط التطوير العقاري أو أنشطة البيع على الخارطة أو إنشاء المباني، التأهيل المباشر للمطورين العقاريين، بعد تقديمها لنموذج الطلب وسداد المقابل المالي.
المادة (٦)	١- يجوز لطالب التأهيل أن يتقدم من خلال أحد سجلاته الفرعية. ٢- يجوز لطالب التأهيل التحالف مع شركة مؤهلة ذات نشاط عقاري مع إرفاق ما يخصها من المتطلبات الآتية: أ- السجل التجاري. ب- شهادة عضوية الاشتراك في الغرفة التجارية الصناعية. ج- شهادة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية، ويرفق معها قائمة المشتركين على رأس العمل.
المادة (٧)	تنظر اللجنة في طلبات التأهيل المقدمة خلال (عشرة) أيام عمل من تاريخ اكتمال الطلب، وتصدر قرارها بالموافقة على منح شهادة التأهيل والقيد في سجل المطورين العقاريين، أو الرفض مع بيان الأسباب لذلك.
المادة (٨)	١- للجنة في حال عدم اكتمال المستندات والوثائق المطلوبة لدراسة طلب التأهيل، اتخاذ الآتي: أ - طلب مستندات أو وثائق إضافية، أو طلب حضور مقدم الطلب إلى مقر اللجنة للإجابة عن أي استفسارات. ب - إخطار طالب التأهيل بالملاحظات على الطلب لاستكمالها ومطابقة طلبه للشروط خلال مدة (ستين) يوماً. ج - للجنة رفض الطلب في حال عدم الالتزام بالمدد المشار إليها في الفقرة (ب/١) من هذه المادة.
المادة (٩)	تمنح شهادة التأهيل لطالب التأهيل الحاصل على درجة لا تقل عن نسبة (٣٠٪) للقدرات المالية والفنية، ونسبة (٣٥٪) من الإجمالي العام.
المادة (١٠)	١- يتقدم طالب التأهيل بطلب تجديد شهادة التأهيل وتمديد قيده في السجل قبل انتهاء مدة الشهادة بما لا يقل عن (خمس عشرة) يوماً، وفي حال مضي (ثلاثين) يوماً من انتهاء مدة الشهادة يعامل طلب التجديد كعاملة طلب تأهيل جديد. ٢- يشترط لتجديد طلب التأهيل استيفاء الشروط والمعايير الواردة في هذه القواعد وفقاً لنموذج طلب التجديد المعد لذلك.
المادة (١١)	دون الإخلال بما نصت عليه أحكام المواد (٧) و (٨) من القواعد، للجنة إلغاء شهادة التأهيل في أي من الحالتين الآتيتين: ١- افتتاح أي من إجراءات التصفية بموجب نظام الإفلاس للمؤهل أو التصفية بموجب نظام الشركات. ٢- ارتكاب المؤهل مخالفات لأحكام الضوابط أو أعمالاً احتيالية.
المادة (١٢)	يترتب على إلغاء شهادة التأهيل إلغاء القيد في السجل.
المادة (١٣)	يُعمل بهذه القواعد من تاريخ نشرها.

قواعد ومعايير التأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين لمشاريع البيع على الخارطة .. تنمة



البيع أو التأجير على الخارطة

معايير التأهيل				
الوزن	إلزامي / اختياري	الضابط	المعيار	المتطلبات
-	إلزامي	صورة من السجل التجاري بالنسبة إلى المؤسسات الفردية أو الشركات ذات نشاط (التطوير العقاري، أو أنشطة البيع على الخارطة، أو إنشاء المباني)، أو ما يتم استحداثه من أنشطة ذات علاقة معتمدة من وزارة التجارة.	السجل التجاري	الأساسية
-	إلزامي		عضوية الغرفة التجارية	
-	إلزامي	اللائحة الأساسية للجمعيات المعتمدة من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	الترخيص للجمعيات التعاونية (للجمعيات التعاونية)	القدرات المالية
٢٠	إلزامي	أقل من سنة يكتفى ببيان مالي. أكثر من سنة - قوائم مالية لسنة ميلادية. أكثر من سنتين - قوائم مالية لسنتين ميلادية.	قوائم مالية من محاسب قانوني معتمد	
٥	إلزامي	صادرة من شركة مرخص لها بالخدمات الائتمانية (لم يمض على تاريخ الإصدار شهرين من تاريخ تقديم الطلب)	شهادة سلامة السجل الائتماني	
٥	إلزامي		شهادة الزكاة والدخل	
٣	إلزامي	معتمد من المنشأة	الهيكل التنظيمي	
٤	إلزامي	شهادة اعتماد لائحة تنظيم العمل الصادر بالمرسوم الملكي رقم (٥١/م) وتاريخ ١٤٢٦/٨/٢٣ هـ	لائحة تنظيم العمل	
٢	إلزامي	معتمدة من صاحب الصلاحية في المنشأة وفق نموذج وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية	لائحة إدارة السلامة والصحة المهنية	
١	اختياري	معتمدة من المنشأة	برامج المسؤولية الاجتماعية	
٣	اختياري	مدرج في قائمة أسماء المشتركين على رأس العمل، أو إثبات ما يفيد العلاقة: عدد الموظفين (١) إلى (٢) - يحصل على درجة عدد الموظفين (٣) إلى (٩) - يحصل على درجتين عدد الموظفين (١٠) إلى غير محدد يحصل على ثلاث درجات	مهندسين معتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين	
٣	إلزامي	مدرج في قائمة أسماء المشتركين على رأس العمل، أو مالك المنشأة أو المدير	شهادة اجتياز دورة التطوير العقاري لمشاريع البيع على الخارطة	
١	إلزامي		شهادة التوطين (السعودية)	نطاق السعودية

قواعد ومعايير التأهيل الفني والمالي للمطورين العقاريين لمشاريع البيع على الخارطة .. تتمه



البيع أو التأجير على الخارطة

معايير التأهيل			
٣	إلزامي	١- عدد الموظفين (١) إلى (٥) يحصل على درجة ٢- عدد الموظفين (٦) إلى (٤٩) يحصل على درجتين ٣- عدد الموظفين (٥٠) فأكثر يحصل على ٣ درجات	شهادات التأمينات الاجتماعية وقائمة المشتركين على رأس العمل
٢٥	اختياري	١- بحد أدنى عدد (١٠) وحدات سكنية أو مساحة المشروع ٢م٢٠٠٠ لغير السكني، لعدد (٣) مشاريع منفذة خلال (١٠/٣) السنوات الأخيرة في مجال طلب التأهيل ٢- بحد أدنى مساحة (٥٠,٠٠٠) متر مربع لمشاريع البنية التحتية، لعدد (٣) مشاريع منفذة خلال (١٠/٣) السنوات الأخيرة في مجال طلب التأهيل	مشاريع الإنشاء السكنية وغير سكنية (صناعية، تجارية، مكتبية، وغيرها، أو مشاريع البنية التحتية)
			شهادات تصنيف مقدمي خدمات المدن المنفذين للمشاريع
			شهادات تأهيل أو تصنيف حصلت عليها المنشأة
			إيضاح المنهج المتبع الذي تم اتباعه لتنفيذ المشروع وجدول الزمني والأدوات المستخدمة
			إدارة المشاريع، الأعمال المعمارية والهندسية، الإنشاءات، البنية التحتية، التسويق والمبيعات.
١٠	اختياري		عقود سابقة في المجالات
١٠٠			الإجمالي

القدرات الإضافية (التمييزية)					
الوزن	الضابط	المعيار	المتطلب		
٢	ISO 9001 - نظام إدارة الجودة - ISO 45001 - السلامة والصحة المهنية	شهادات اعتماد الأنظمة الموجودة	القدرات المؤسسية والموارد البشرية		
٢	الشهادات المهنية الصادرة من الجهات المعتمدة محلياً وعالمياً: محترف إدارة المشاريع PMP، PRINCE2، محلل أعمال PBA، إدارة البرامج PgMP، إدارة المحافظ PfMP	شهادات مهنية			
٢	الاستشاري الهندسي لمشاريع البيع على الخارطة	اجتياز دورات برنامج وافي			
٢	الإشراف المحاسبي لمشاريع البيع على الخارطة	اجتياز دورات برنامج وافي			
١٥	عدد رخصة مشاريع البيع على الخارطة منجزة عدد (٢) رخصة مشاريع صغيرة أو متوسطة منجزة	مشاريع البيع على الخارطة	القدرات الفنية (الخبرات السابقة)		
				الصادرة من لجنة البيع أو التأجير على الخارطة	رخص (تسويق، بيع)
					تصنيف مقدمي خدمات المدن (مقاولين/مطورين)
٣٠			الإجمالي		