



# الضوابط المنظمة لتأهيل وتصنيف ممارسي نشاط المساهمات العقارية

شعبان 1445 هـ - فبراير 2024 م



## المادة الأولى:

يؤهل المطورون العقاريون بناء على المعايير الآتية:

- 1- القدرات المالية.
- 2- القدرات الفنية.
- 3- القدرات المؤسسية والموارد البشرية.

## المادة الثانية:

يجتاز المطور العقاري التأهيل بعد حصوله على الدرجة وفق الآتي:

درجة التأهيل المطلوبة	رأس مال المنشأة في السجل التجاري	حجم المساهمة العقارية
40 درجة فأكثر	100,000 ريال فأكثر	مساهمة صغيرة يقل رأس مالها عن خمسين مليون ريال
50 درجة فأكثر	500,000 ريال فأكثر	مساهمة متوسطة لا يقل رأس مالها عن خمسين مليون ريال ولا يزيد عن ثلاث مئة مليون ريال.
60 درجة فأكثر	مليون ريال فأكثر	مساهمة كبيرة يتجاوز رأس مالها ثلاث مئة مليون ريال.

## المادة الثالثة:

تكون متطلبات ومعايير التأهيل وفق الآتي:

أولاً/ القدرات المالية:

النوع	وزن التقييم	طريقة التقييم	المتطلبات	المعيار
إلزامي	20	<ul style="list-style-type: none"> <li>- الالتزامات أقل من 20% من حجم الأصول: 20 درجة</li> <li>- الالتزامات أكبر من 20% وأقل من 80% من حجم الأصول: 15 درجة</li> <li>- الالتزامات أكبر من 80% وأقل من 100% من حجم الأصول: 10 درجة</li> <li>- الالتزامات (أكبر من/تساوي) حجم الأصول: 5 درجات</li> </ul>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1- البيان المالي للمنشآت الحديثة من أقل من سنة.</li> <li>2- قوائم مالية لسنة للمنشآت لمن هم أكثر من سنة ولا يقل عن سنتين.</li> <li>3- قوائم مالية لسنتين متتاليتين لمنشآت التي يزيد عن انشائها مدة سنتين.</li> </ol> <p>القوائم: الأصول المتداولة- الالتزامات النقدية- الأرباح والخسائر</p>	قوائم مالية من محاسب قانوني معتمد



إلزامي	5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- عدم وجود قضايا: 1 درجة</li> <li>- عدم وجود شيكات مرتجعة: 2 درجة</li> <li>- عدم وجود مبالغ متعثرة: 2 درجة</li> </ul>	شهادة من شركة مرخص لها بتقديم الخدمات الائتمانية تتضمن سلامة السجل الائتماني لطالب التأهيل ، على ألا يتجاوز تاريخ إصدار الشهادة (ثلاثة) أشهر من تاريخ تقديم الطلب.	شهادة سلامة السجل الائتماني
إلزامي	5	مطابقة رقم السجل التجاري مع شهادة التسجيل السارية: الدرجة كاملة	شهادة تسجيل سارية المفعول	شهادة من هيئة الزكاة والضريبة والجمارك
	30	المجموع		

### ثانياً/ القدرات الفنية (الخبرات السابقة):

النوع	وزن التقييم	طريقة التقييم	المتطلبات	المعيار
إلزامي	27	كل مشروع تطوير عقاري منفذ خلال (3-10) سنوات: 9 درجات. ثلاث مشاريع تطوير عقاري منفذة خلال (3-10) سنوات: 27 درجة	<p>مشاريع تطوير عقارية: وهي المشاريع الانشائية بحسب نوعها وفق الآتي:</p> <p>1 - السكنية: بحد أدنى (10) وحدات سكنية</p> <p>2 - غير السكنية (صناعية، تجارية، مكتبية، ...): مسطح بناء المشروع غير سكني (2000) متر مربع.</p> <p>3 - تطوير بنية تحتية: مساحة (50.000) متر مربع.</p>	بيان بالمشاريع المنفذة
اختياري	5	شهادة واحدة: الدرجة كاملة	شهادة التصنيف الحاصل عليها مقاولو ومهندسو المشاريع	شهادات تصنيف مقدمي خدمات المدن المنفذين للمشاريع
إلزامي	5	شهادة واحدة: الدرجة كاملة	شهادة صادرة من الجهات الرسمية على سبيل المثال لا الحصر: 1 - مصنف لدى وزارة الشؤون البلدية والقروية والإسكان كمطور او كمقاول.	شهادات تأهيل أو تصنيف حصلت عليها المنشأة



			<p>2 - شهادة تأهيل مطور عقاري لمشروعات بيع وتأجير على الخارطة.</p> <p>3 - شهادة تأهيل من الشركات الكبرى في المملكة (أرامكو).</p> <p>4 - شهادة تأهيل من مركز خدمات المطورين العقاريين (إتمام).</p>	
إلزامي	5	<p>كل فقرة في المتطلبات: 1 درجة استكمال المتطلبات: الدرجة الكاملة</p>	<p>توضيح المنهج المتبع للمشاريع وفق الآتي:</p> <p>1 - نبذة عن المشروع وبياناته توضح مساحته وأنواع والغرض من انشاء المشروع ومخطط المشروع.</p> <p>2 - برامج تقنية تستخدم في إدارة المشاريع لمراقبة تقدم المشروع على سبيل المثال لا الحصر (مايكروسوفت، بروجيكت، بريمافيرا) وغيرها.</p> <p>3 - ملخص دراسة الجدوى للمشروع تتضمن (التكاليف والايادات).</p> <p>4 - هيكل فريق المشروع.</p> <p>5 - الجدول الزمني للمشروع.</p>	<p>المنهج المتبع لأحد المشاريع المنفذة</p>
إلزامي	10	<p>عقد واحد من العقود المذكورة في المتطلب: 2 درجة جميع العقود المذكورة في المتطلب: الدرجة كاملة</p>	<p>إرفاق عقود المشاريع المنفذة الواردة في بيان المشاريع والتي تثبت تنفيذ تلك المشاريع وهي على سبيل المثال:</p> <p>1 - إدارة المشاريع.</p> <p>2 - الاعمال المعمارية والهندسية</p> <p>3 - الانشاءات</p> <p>4 - البنية التحتية</p> <p>5 - التسويق والمبيعات.</p>	<p>عقود المشاريع السابقة</p>
	52 درجة	المجموع		



### ثالثاً/ القدرات المؤسسية والموارد البشرية:

النوع	وزن التقييم	طريقة التقييم	المتطلبات	المعيار
إلزامي	3	الهيكل التنظيمي المعتمد: الدرجة كاملة.	الهيكل المعتمد للمنشأة	الهيكل التنظيمي
إلزامي	4	لائحة تنظيم العمل: الدرجة الكاملة	شهادة اعتماد لائحة تنظيم العمل الصادرة بالمرسوم الملكي رقم (م/51) بتاريخ 1426/8/23هـ	لائحة تنظيم العمل
إلزامي	2	اللائحة المعتمدة أو الشهادة: الدرجة كاملة	معتمدة من صاحب الصلاحية في المنشأة أو شهادة ايزو 45001	لائحة إدارة السلامة والصحة المهنية
إلزامي	1	شهادة التوطين: الدرجة كاملة	شهادة التوطين الصادرة من الجهة المختصة.	نطاق السعودة
إلزامي	3	1- عدد الموظفين من 1 الى 5: درجة واحدة 2- عدد الموظفين من 6 الى 49: درجتين 3- عدد الموظفين 50 فأكثر: ثلاث درجات.	شهادات التسجيل الصادرة من المؤسسة العامة للتأمينات الاجتماعية.	شهادات التأمينات الاجتماعية وقائمة المشتركين على رأس العمل.
إلزامي	1	شخص واحد: الدرجة كاملة	اجتياز مالك المنشأة أو المدير أو الموظفين المدرجين في قائمة المشتركين على رأس العمل	اجتياز البرنامج التأهيلي المعتمد من الهيئة
اختياري	3	1- المهندسين من 1 إلى 2: درجة واحدة 2- المهندسين من 3 إلى 9: درجتين 3- المهندسين من 10 فأكثر: ثلاث درجات	المهندسين المعتمدين من الهيئة السعودية للمهندسين العاملين في المنشأة.	عدد المهندسين العاملين في المنشأة
اختياري	1	برنامج معتمد: الدرجة كاملة	معتمدة من المنشأة	برامج المسؤولية الاجتماعية
	18 درجة	المجموع		

### المادة الرابعة:

تنشر هذه الضوابط في الجريدة الرسمية، ويعمل بها من تاريخ نشرها.