

الموارد البشرية
والتنمية الاجتماعية



الدليل الإجرائي لقرار توطين الأنشطة والمهن العقارية

يوليو ٢٠٢١م

الموارد البشرية
والتنمية الاجتماعية



المحتويات

١. المقدمة والغرض من الدليل ٥
٢. التعريفات ٦
٣. الشروط العامة لقرار التوظيف ٧
 - ٣,١ الأنشطة المستهدفة والنسب الملزمة: ٧
 - ٣,٢ المهن المستهدفة والنسب الملزمة: ٧
 - ٣,٣ الوصف الوظيفي للمهن المستهدفة: ٨
 - ٣,٤ آلية احتساب نسب التوظيف: ٩
 - ٣,٥ تاريخ تطبيق قرار التوظيف وفترة السماح: ٩
٤. برامج الدعم والتوظيف: ١٠
٥. آلية تنفيذ العقوبات والإجراءات النظامية ١٠
٦. الأسئلة الشائعة ١١



١. المقدمة والغرض من الدليل

حرصاً من وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية على توفير فرص عمل محفزة ومنتجة ومستقرة للمواطنين والمواطنات في مختلف مناطق المملكة، ورفع مستوى مشاركتهم في سوق العمل، وبناءً على توجه الوزارة في توظيف القطاعات واستهداف الأنشطة والمهن وفقاً لأهداف رؤية ٢٠٣٠، وإشارة للقرار الوزاري رقم (٢١٢٥٣٥) وتاريخ (١٤٤٢/١١/٢٤هـ) بشأن توظيف عدد من الأنشطة والمهن التخصصية في قطاع العقار لتمكين الكوادر الوطنية من فرص العمل في القطاع الخاص.

ويعتبر هذا القرار ضمن مجموعة من قرارات التوظيف التي عملت عليها الوزارة بالتعاون والشراكة مع الجهات الحكومية والإشرافية المعنية لتوفير بيئة عمل مناسبة ومحفزة للكوادر البشرية الوطنية، وتوسيع دائرة المشاركة مع القطاع الخاص المتوافقة مع استراتيجية التوظيف المعنية بتنمية رأس المال البشري، وتعزيز المساهمة في المنظومة الاقتصادية، ولا يعتبر بديلاً أو متعارضاً مع قرارات التوظيف الصادرة سابقاً من قبل الوزارة.

وقد راعى القرار ظروف سوق العمل في الأنشطة المستهدفة وأعداد الباحثين عن عمل، وكذلك واقع القطاع الخاص وقدرته على استيعاب الكوادر البشرية.

تم إعداد هذا الدليل لتوضيح كافة تفاصيل قرار التوظيف بما في ذلك الأنشطة والمهن المستهدفة والشروط العامة، وبرامج الدعم التي تقدمها منظومة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية، بالإضافة إلى الإجابة على التساؤلات الأكثر شيوعاً.

٢. التعريفات

المصطلح	التعريف
الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة	تشمل هذه الأنشطة ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> - شراء وبيع وتأجير وتشغيل العقارات المملوكة ملكية خاصة أو المؤجرة، مثل: <ul style="list-style-type: none"> • البنايات المكونة من شقق ومنازل • المباني غير السكنية، بما فيها صالات العرض ومرافق التخزين الذاتي، ومراكز التسوق • الأراضي - تأجير البيوت والشقق المفروشة وغير المفروشة للاستعمال الدائم، عادةً على أساس شهري أو سنوي - تقسيم الأراضي إلى حصص دون إدخال إصلاحات على الأراضي - تشغيل مواقع البيوت المتنقلة السكنية
الأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود	تشمل هذه الأنشطة ما يلي: <ul style="list-style-type: none"> - أنشطة وكلاء وسماسة العقارات - الوساطة في شراء وبيع وتأجير العقارات مقابل رسم أو على أساس عقد - إدارة العقارات على أساس رسم أو عقد
الوساطة العقارية	ممارسة نشاط التوسط في إتمام صفقة عقارية بين طرفيها، وذلك مقابل الحصول على عمولة. ويشمل ذلك الوساطة الالكترونية من خلال وسائل التقنية كالمواقع الالكترونية ومنصات التواصل الاجتماعي ونحوها.
البناء المستدام	هو برنامج يهدف إلى تمكين المواطن من التحقيق من جودة وسلامة بناء الوحدة السكنية أثناء بنائها من قبل فاحصين معتمدين حيث تحصل كل وحدة سكنية مستوفية الشروط على شهادة جودة تنفيذ البناء.
اتحاد الملاك	هو اتحاد يضم جميع ملاك الوحدات السكنية ذات الاجزاء المشتركة حيث يسهل لهم هذا الاتحاد الوصول للخدمات والتواصل وتنظيم المكان وإدارة المباني ذا الاجزاء المشتركة وخلق بيئة سكنية صحية ومنظمة تخلق على المدى الطويل تعايش وراحة مشتركة
فترة السماح	هي الفترة ما بين تاريخ نشر القرار الوزاري وتاريخ تطبيقه وتنفيذه، ويسمح للمنشأة خلال هذه الفترة العمل على ما يُمكنها من تحقيق نسب التوطین للوصول للمستهدف الخاص بها.
الدعم والتوظيف	يقصد بها برامج الدعم والتوظيف المقدمة من قبل منظومة الموارد البشرية لتحفيز القطاع ودعمه.

٣. الشروط العامة لقرار التوطین

٣,١ الأنشطة المستهدفة والنسب الملزمة:

توطین نسبة ٧٠% من إجمالي عدد العاملين لدى المنشآت العاملة في الأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة، والأنشطة العقارية على أساس رسوم أو عقود، والأنشطة الفرعية لها حسب الجدول أدناه، **على الأقل عدد السعوديين في المنشأة عن موظف سعودي واحد كحد أدنى.**

رمز النشاط	وصف النشاط
٦٨١٠١٠	شراء وبيع الأراضي والعقارات وتقسيمها وأنشطة البيع على الخارطة
٦٨١٠٢١	إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (سكنية)
٦٨١٠٢٢	إدارة وتأجير العقارات المملوكة أو المؤجرة (غير سكنية)
٦٨١٠٢٩	الأنشطة العقارية الأخرى في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
٦٨١٠٩٠	أنشطة أخرى خاصة بالأنشطة العقارية في الممتلكات المملوكة أو المؤجرة
٦٨٢٠١٠	أنشطة وكلاء السماسرة (مكاتب الدلائل)
٦٨٢٠٢٠	أنشطة إدارة العقارات مقابل عمولة
٦٨٢٠٩٠	أنشطة أخرى خاصة بالأنشطة العقارية على أساس عقد أو نظير رسم
٩٤١٢١٢	جمعيات اتحاد ملاك العقار ذو الملكية المشتركة

٣,٢ المهن المستهدفة والنسب الملزمة:

قصر العمل على السعوديين بنسبة ١٠٠% للعاملين في المهن التالية:

مهن التحكيم العقاري	مهن البناء المستدام		مهن الوساطة العقارية	
	مسمى المهنة	رمز المهنة	مسمى المهنة	رمز المهنة
محكم عقاري	مهندس مستدام معتمد	٢٢١١٠٦١	وسيط عقاري	٥١١٣٠٦٣
مصلح عقاري	مهندس مقيم معتمد	٢٢١١٠٥١	وسيط بيع وتأجير عقارات	٥١٢١٠٣٣
-	مهندس فاحص جودة	٢٢١٢٣١١	سمسار أراضي وعقارات	٥١١٣٠١٣
-	فاحص مباني جاهزة	٢٢١٢٣٢١	كاتب تسجيل أراضي وعقارات	٤١٢٣٠٢٣
-	-	-	مستوق عقاري	٥١١٣٠٥٣
-	-	-	مدير اتحاد ملاك (مدير عقار)	١٢١٣٠١٢

٣,٣ الوصف الوظيفي للمهن المستهدفة:

المسمى الوظيفي	الوصف الوظيفي
وسيط عقاري	يتولى إبرام عقود الوحدات العقارية بشأن البيع والشراء والتأجير. ترتيب صفقات الإيجار والبيع والشراء بالنيابة عن العملاء، والقيام بالأنشطة، مثل توفير قائمة بالمتلكات، وإجراء مقابلات مع العملاء المحتملين ومرافقة العملاء إلى موقع المتلكات، وتحرير العقود وتنفيذ الصفقات.
مستوق عقاري	يتولى تسويق الوحدات العقارية بشأن البيع والشراء والتأجير
مدير اتحاد ملاك	مدير عام اتحاد الملاك الذي يتولى تنفيذ قرارات مجلس إدارة الاتحاد
مهندس مستدام معتمد	مهندس مستدام معتمد سيكون حلقة الوصل في المشاريع التي ترغب في الحصول على شهادة نظام تقييم الاستدامة. كما سيكون مسؤول قيادة فريق العمل لتحقيق عدد النقاط المتفق على تحقيقها في نظام تقييم مستدام
مهندس مقيم معتمد	مهندس مستدام مقيم يعين عن طريق برنامج البناء المستدام وهو طرف ثالث يقيم المعايير المرفوعة في مرحلة التصميم ومرحلة الإنشاء ومرحلة التشغيل
مهندس فاحص جودة	مهندس مستقل ومحايدين جميع الأطراف (المالك والمقاول) ويتخذ الفاحص قراره بالقبول أو الرفض وفق المعايير المعتمدة ولا يلتزم الفاحص بتوقيع أي مستند في الموقع ويقوم الفاحص بتوثيق العيوب المحددة مع الصور والبيانات الخطية بالنظر إلى الوضع العام للبناء وكذلك المرحلة المحددة للفحص
فاحص مباني جاهزة	مهندس مستقل ومحايدين جميع الأطراف ويتخذ الفاحص قراره بالقبول أو الرفض وفق المعايير المعتمدة ولا يلتزم الفاحص بتوقيع أي مستند في الموقع ويقوم الفاحص بتوثيق العيوب المحددة مع الصور والبيانات الخطية بالنظر إلى الوضع العام للبناء
محكم عقاري	التحكيم في المنازعات العقارية
مصلح عقاري	الصلح في المنازعات العقارية

٣,٤ آلية احتساب نسب التوظيف:

عند احتساب نسبة التوظيف من إجمالي العاملين يتم التقريب إلى العشرات (من ٠,٤٩ فأقل يقرب إلى الصفر، ومن ٠,٥ فأعلى يقرب إلى ١).
الجدول التالي يمثل آلية احتساب نسبة (٧٠%) المطلوب توظيفها في الأنشطة العقارية من إجمالي عدد الموظفين في تلك الوظائف:

عدد الموظفين السعوديين المطلوب	العدد الإجمالي للموظفين	عدد الموظفين السعوديين المطلوب	العدد الإجمالي للموظفين
تسعة موظفين سعوديين	١٣ موظف	موظف واحد سعودي	موظف واحد
عشرة موظفين سعوديين	١٤ موظف	موظف واحد سعودي	موظفين اثنين
١١ موظف سعودي	١٥ موظف	موظفين اثنين سعوديين	ثلاثة موظفين
١١ موظف سعودي	١٦ موظف	ثلاثة موظفين سعوديين	أربعة موظفين
١٢ موظف سعودي	١٧ موظف	أربعة موظفين سعوديين	خمسة موظفين
١٣ موظف سعودي	١٨ موظف	أربعة موظفين سعوديين	ستة موظفين
١٣ موظف سعودي	١٩ موظف	خمسة موظفين سعوديين	سبعة موظفين
١٤ موظف سعودي	٢٠ موظف	ستة موظفين سعوديين	ثمانية موظفين
١٥ موظف سعودي	٢١ موظف	ستة موظفين سعوديين	تسعة موظفين
١٥ موظف سعودي	٢٢ موظف	سبعة موظفين سعوديين	عشرة موظفين
٢١ موظف سعودي	٣٠ موظف	ثمانية موظفين سعوديين	١١ موظف
٧٠ موظف سعودي	١٠٠ موظف	ثمانية موظفين سعوديين	١٢ موظف

٣,٥ تاريخ تطبيق قرار التوظيف وفترة السماح:

فترة السماح: هي الفترة ما بين تاريخ إصدار القرار الوزاري والبدء بتطبيق وتنفيذ القرار، ويمكن للمنشأة خلال هذه الفترة العمل على ما يُمكنها من تحقيق نسب التوظيف للوصول للمستهدف الخاص بها. وسيتم تطبيق العقوبات المنصوص عليها في هذا الدليل والعقوبات النظامية بعد انتهاء فترة السماح على جميع المنشآت غير المتزامنة بنسبة التوظيف.

البدء بتطبيق القرار

١٤٤٢/٠٢/٢٤ هـ

فترة السماح

٩٠ يوماً من تاريخ نشر القرار

نشر القرار الوزاري

١٤٤٢/١١/٢٤ هـ

٤. برامج الدعم والتوظيف:

سوف يتم تقديم حزمة من المحفزات والدعم تتعلق بمساندة منشآت القطاع الخاص في توظيف السعوديين تشمل البرامج التالية:

١. دعم عملية الاستقطاب والبحث عن العاملين المناسبين.
٢. دعم عمليات التدريب والتأهيل الضرورية.
٣. دعم عملية التوظيف والاستقرار الوظيفي.
٤. أولوية الاستفادة من كافة برامج دعم التوظيف المتاحة لدى المنظومة.
٥. برامج الدعم والتوظيف من خلال صندوق تنمية الموارد البشرية "هدف".

٥. آلية تنفيذ العقوبات والإجراءات النظامية

في حال عدم تقيد المنشأة بتوظيف الأنشطة والمهن أو النسب المحددة للتوظيف كما وردت في القرار الوزاري والدليل الاجرائي، أو إسناد أي من مهام تلك المهن الوطنية إلى عامل غير سعودي - بطريقة مباشرة أو غير مباشرة - تحت أي مسمى وظيفي آخر، فسيتم تطبيق العقوبات المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم ١٧٨٧٤٣ وتاريخ ١٤٤٠/٩/٢٧ هـ وما يطرأ عليه من تعديلات.

في حالة وجود عامل يعمل في أحد المهن الوطنية بمسمى مهني مختلف، سيتم تطبيق عقوبة (توظيف عمالة غير سعودية في مهن مقصورة على السعوديين) المنصوص عليها في القرار الوزاري رقم ١٧٨٧٤٣ وتاريخ ١٤٤٠/٩/٢٧ هـ وما يطرأ عليه من تعديلات، لأنه مهما اختلفت المسميات الوظيفية فإن التوصيف المهني لأداء المهام هو العامل الرئيس في الحكم على وجود مخالفة من عدمها.

٦. الأسئلة الشائعة

هل يتعارض هذا القرار مع أي من قرارات التوطين في المناطق؟

- ◀ يتكامل هذا القرار مع ما ورد من قرارات في توطين الأنشطة وفقاً لمذكرات التفاهم مع إمارات المناطق التي تم توقيعها ووفقاً للتواريخ الواردة بها، وفي حال وجود تباين في نسب التوطين يتم تطبيق النسبة الأعلى.

هل يشمل القرار أنشطة تطوير مشاريع المباني (التطوير العقاري)؟

- ◀ لا يشمل القرار أنشطة تطوير مشاريع المباني للبيع، باعتبارها ضمن أنشطة التشييد والبناء.

هل يشمل القرار أنشطة تقسيم وتحسين الأراضي؟

- ◀ لا يشمل القرار أنشطة تقسيم وتحسين الأراضي، باعتبارها ضمن أنشطة التشييد والبناء.

هل يشمل القرار أنشطة خدمات دعم وإدارة المرافق؟

- ◀ لا يشمل القرار أنشطة خدمات دعم وإدارة المرافق، باعتبارها ضمن أنشطة التشغيل والصيانة.

هل يشمل القرار أنشطة خدمات تقييم العقارات؟

- ◀ لا يشمل القرار أنشطة خدمات تقييم العقارات في هذه المرحلة.

هل يجب تطبيق القرار في كل مناطق المملكة أم في المدن الكبيرة فقط؟

- ◀ نعم يشمل جميع المناطق حسب القرار الوزاري.

متى سيبدأ التفتيش على الأنشطة الواردة في القرار؟

في التاريخ المحدد لتطبيق وتنفيذ القرار.

ماهي العقوبات المترتبة على عدم الالتزام بالقرار؟

- ◀ العقوبات المترتبة على القرار هي ضبط مخالفة المادة ٣٦ من نظام العمل وفق جدول المخالفات والعقوبات الصادر بالقرار الوزاري رقم (١٧٨٧٤٣) وتاريخ ٠٩/٢٧/١٤٤٠ هـ، مع مراعاة أي تعديلات تطرأ عليه.

هل يمكن الاستفادة من خدمات وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية خلال فترة السماح؟

- ◀ نعم، يمكن الاستفادة من خدمات الوزارة خلال فترة السماح.

هل يطبق القرار على مسمى التصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية (ISIC٤) فقط أو على النشاط الفعلي للمنشأة؟

◀ يتم تطبيق القرار على مسمى التصنيف الوطني للأنشطة الاقتصادية والنشاط الفعلي للمنشآت.

هل يجب أن تكون عقود العاملين في المهن الموطننة بدوام كامل؟

◀ العاملين السعوديين المطلوب تواجدهم والذين تربطهم بصاحب العمل علاقة تعاقدية لأداء عمل بصورة رئيسية مقابل أجر، من الممكن أن تكون عقودهم بأي نمط عمل (كامل – جزئي – مرن "العمل بالساعة") حسب الشروط المحددة للاحتساب.

هل سيتم تعديل نسبة التوطين مستقبلاً؟

◀ تعمل وزارة الموارد البشرية والتنمية الاجتماعية على خفض معدل البطالة والمساهمة في توفير وظائف ملائمة للسعوديين من خلال عدة مبادرات يتم إطلاقها، ولتحقيق ذلك تراجع الوزارة بشكل دوري نسب التوطين المطلوبة عبر إحصاء عدد الخريجين والباحثين عن عمل، وقدرة وسعة استيعاب سوق العمل، لضمان مشاركة الخريجين في سوق العمل بشكل تلقائي.



لمزيد من المعلومات، الرجاء التواصل مع

info@hrsd.gov.sa

١٩٩١١

www.hrsd.gov.sa