

برنامج مراقبة جودة الأداء المهني الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين

اعتمدت بقرار مجلس إدارة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين
رقم [23/م/40/6] وتاريخ 1445/1/6 هـ الموافق 2023/7/24 م



المقدمة

في إطار جهود الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لتطوير مهنة التقييم ومواكبة المستجدات الدولية، وفي ضوء ما نصت عليه المادة (الثالثة والعشرون) من نظام المقيمين المعتمدين الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/43) وتاريخ 9/7/1433هـ وتعديلاته من سعي الهيئة إلى تحسين وتطوير مزاولة المهنة والنهوض بها، ومراقبة جودة أدائها، وتنمية الوعي بقواعدها وسلوكياتها وأعرافها واحترامها، وكل ما من شأنه تطويرها وتنظيمها، وذلك لتحقيق الأهداف المنصوص عليها في النظام والتي منها: "وضع الإجراءات المناسبة للرقابة الميدانية، للتأكد من قيام المقيّم المعتمد بتطبيق المعايير، والتقيّد بأحكام النظام ولائحته التنفيذية"، وما تضمنته المادة (الثامنة والعشرون) من النظام من اختصاص مجلس إدارة الهيئة بمراجعة برنامج مراقبة جودة الأداء المهني، وتطويره واعتماده، ونظراً لما تشهده المهنة من تطور وتنامي في جميع مجالاتها؛ باعتبار اتصال أعمال المهنة بالأنشطة الاقتصادية المختلفة، وتوسع منشآت التقييم في ممارستها للمهنة، مما يتطلب اعتماد منهجية وآلية لأعمال الرقابة على المهنة؛ بما يسهم في رفع جودة الأداء ويحد من المخالفات الماسة بالمهنة وممارسيها، وذلك في إطار تحقيق أهداف نظام المقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية وقواعد سلوك المهنة وأدائها.

ويهدف برنامج مراقبة جودة الأداء المهني إلى رفع كفاءة المهنة في المملكة، وكفاءة أداء ممارسيها عبر التأكد من التزام المقيمين المعتمدين والعاملين في المهنة لدى منشآت التقييم، بأحكام نظام المقيمين المعتمدين ولائحته التنفيذية والمعايير المعتمدة، وقواعد سلوك المهنة وأدائها، والقرارات ذات الصلة.

ويأتي اعتماد مجلس إدارة الهيئة السعودية للمقيمين المعتمدين لبرنامج مراقبة جودة الأداء المهني، حرصاً على وضع الأسس والأطر العامة التي تمثل خط الأساس لأعمال الرقابة على المهنة وممارسيها، وذلك تمسكاً مع متطلبات النظام وبما يتوافق مع المتطلبات المهنية ذات الصلة.

الفصل الأول: التعريفات والنطاق

أولاً: التعريفات

- 1- يكون للألفاظ والعبارات الواردة في هذا البرنامج المعاني المبينة أمام كل منها في المادة [الأولى] من نظام المقيمين المعتمدين، الصادر بالمرسوم الملكي رقم [م/43] وتاريخ 1433/7/9هـ وتعديلاته، والمعاني المبينة أمام كل منها في المادة [الأولى] من اللائحة التنفيذية للنظام.
- 2- يقصد بالألفاظ والعبارات الآتية -أيما وردت في هذا البرنامج- المعاني الموضحة أمام كل منها؛ ما لم يقتض السياق خلاف ذلك:
 - أ- البرنامج: برنامج مراقبة جودة الأداء المهني.
 - ب- الإدارة المختصة: إدارة الرقابة بالهيئة.

ثانياً: نطاق البرنامج

نصت المادة [الثانية] من النظام على أنه: "يهدف هذا النظام إلى وضع الضوابط والمعايير اللازمة لأعمال تقييم العقارات، والمنشآت الاقتصادية، والمعدات، والممتلكات المنقولة ونحوها، وتطوير مهنة التقييم، ورفع مستوى العاملين فيها"، كما نصت المادة [الثالثة والعشرون] منه على أن: "تسعى الهيئة إلى تحسين وتطوير مزاولة المهنة والنهوض بها، ومراقبة جودة أدائها، وتنمية الوعي بقواعدها وسلوكياتها وأعرافها واحترامها، وكل ما من شأنه تطويرها وتنظيمها، وتسعى إلى تحقيق الأهداف المنصوص عليها في هذا النظام، ولها على الأخص ما يلي: 5. وضع الإجراءات المناسبة للرقابة الميدانية، للتأكد من قيام المقيّم المعتمد بتطبيق معايير التقييم والتقيّد بأحكام النظام ولائحته التنفيذية"، كما نصت المادة [الثامنة والعشرون] من النظام على أن: "يمارس مجلس الإدارة الصلاحيات اللازمة لتصرف شؤون الهيئة وتحقيق أهدافها المنصوص عليها في هذا النظام، وله على الأخص ما يأتي: 2. مراجعة معايير التقييم، وقواعد السلوك، وبرنامج مراقبة جودة الأداء المهني، وتطويرها واعتمادها"، وعليه فإن نطاق هذا البرنامج يشمل جميع المقيّمين المعتمدين، والعاملين في المهنة لدى منشآت التقييم، سواء من الأشخاص الطبيعيين أو الاعتباريين، كما يشمل نطاق البرنامج جميع من يرتكب -من غير المقيّمين المعتمدين- إحدى المخالفات المنصوص عليها في المادة [الثالثة والثلاثون/أولاً] من النظام.

الفصل الثاني: أنواع الرقابة وتصنيف المخالفات

أولاً: أنواع الرقابة

- 1- رقابة نظامية: ويعنى هذا النوع من الرقابة بالتحقق من تقيّد المقيّمين المعتمدين والأعضاء العاملين بمنشآت التقييم، بأحكام النظام واللائحة وقواعد سلوك مهنة التقييم وأدائها.
- 2- رقابة مهنية: ويعنى هذا النوع من الرقابة بالتحقق من تقيّد المقيّمين المعتمدين والأعضاء العاملين بمنشآت التقييم بالمعايير والدليل والقرارات والتعليمات الصادرة عن الهيئة المتعلقة بالمهنة.

ثانياً: تصنيف المخالفات لأغراض الرقابة

1- تُصنّف المخالفات المتعلقة بمنشآت التقييم لأغراض أعمال الرقابة وضبط المخالفات من حيث المخاطر المتصلة بنوع المخالفات المرصودة، والتي تتطلب نوعي الرقابة النظامية والمهنية، وفيما يلي بيان لأنواع تلك المخاطر وأبرز المخالفات المتصلة بها، وذلك وفق الآتي:

1.1 مخاطر عالية:

- 1.1.1 مزاولة مهنة التقييم في غير الفرع المرخص للمنشأة فيه بمزاولة المهنة.
- 1.1.2 إصدار تقارير التقييم دون التوقيع عليها من قبل المقيّم المعتمد.
- 1.1.3 تمكين غير أعضاء الهيئة من مزاولة المهنة في منشأة التقييم.
- 1.1.4 مزاولة المهنة حال الإيقاف.
- 1.1.5 وجود تعارض مصالح لدى المشاركين في إعداد تقرير التقييم.
- 1.1.6 إفشاء أسرار العملاء.
- 1.1.7 عدم إيداع تقارير التقييم في أنظمة الهيئة الإلكترونية ووضع رمز الإيداع عليها قبل تسليمها للعملاء.
- 1.1.8 مزاولة أعمال التقييم التي تتطلب توافر اشتراطات ومؤهلات وخبرات إضافية محددة وفق الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، دون توافرها.
- 1.1.9 انتهاء عضوية المقيّم المعتمد دون تجديدها لمدة تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ انتهائها.
- 1.1.10 تقديم بيانات غير صحيحة للهيئة.
- 1.1.11 إصدار تقارير التقييم من غير منشأة التقييم المسجلة لدى الهيئة.
- 1.1.12 عدم تزويد الهيئة بالبيانات والمعلومات المطلوبة خلال المدة المحددة.
- 1.1.13 عدم الاحتفاظ بجميع البيانات والمستندات المتعلقة بالتقييم.
- 1.1.14 قبول أحد أعمال التقييم المحظورة، المحددة وفقاً لقواعد سلوك مهنة التقييم وآدابها.
- 1.1.15 إعاقه أعمال الرقابة والضبط التي تقوم بها الإدارة المختصة، أو عدم التعاون معها.
- 1.1.16 عدم التقيد بتطبيق المعايير والدليل بنسبة (70%) فأعلى، وذلك في عينة التقارير التي تم فحصها، وذلك بالنسبة لكل تقرير.

1.2 مخاطر متوسطة:

- 1.2.1 عدم وضع لوحة على مقر منشأة التقييم وفروعها - إن وجدت -.
- 1.2.2 انتهاء عضوية المقيّم المعتمد دون تجديدها لمدة أقل من ثلاثين يوماً من تاريخ انتهائها.
- 1.2.3 عدم وضع رقم الترخيص وتاريخه على جميع مطبوعات منشأة التقييم والمراسلات والتقارير الصادرة عن منشأة التقييم.
- 1.2.4 عدم تحديث معلومات وبيانات منشأة التقييم لدى الهيئة.
- 1.2.5 وجود عاملين في منشأة التقييم بعضويات منتهية.
- 1.2.6 عدم إبراز العضوية والترخيص لدى مباشرة أي عمل من أعمال التقييم، بما في ذلك الأعمال الميدانية كالمعاينة وغيرها.
- 1.2.7 فتح فرع للمنشأة قبل إخطار الهيئة.
- 1.2.8 عدم الالتزام باستيفاء الحد الأدنى من الساعات المطلوبة في التعليم المهني المستمر.
- 1.2.9 عدم التقيد بالنسبة المحددة للموظفين المهنيين السعوديين في منشأة التقييم الحاصلين على عضوية الهيئة.
- 1.2.10 عدم التقيد بتطبيق المعايير والدليل بنسبة أقل من (70%) وأعلى من (30%)، وذلك في عينة التقارير التي تم فحصها، وذلك بالنسبة لكل تقرير.

1.3 مخاطر منخفضة:

- 1.3.1 عدم تسجيل القائمين بأعمال التقييم من أعضاء الهيئة في حساب منشأة التقييم.
- 1.3.2 عدم بيان نوع الفرع الذي رخص للمقيّم المعتمد بمزاولة المهنة فيه وفترة عضويته الأساسية لدى توقيعه على التقارير.
- 1.3.3 عدم كتابة اسم المقيّم ورقم ترخيصه - في حال كون المقيّم المعتمد شخصاً ذو صفة طبيعية - على لوحة مقر منشأة التقييم وفروعها - إن وجدت -.
- 1.3.4 عدم التقيد بتطبيق المعايير والدليل بنسبة (30%) فأقل، وذلك في عينة التقارير التي تم فحصها، وذلك بالنسبة لكل تقرير.

2- تُصنّف المخالفات المتعلقة بأحكام النظام، التي ترتكب من غير المقيّمين المعتمدين، والمنصوص عليها في المادة (الثالثة والثلاثون/أولاً) من النظام، والتي تعد جميعها عالية المخاطر، وتتطلب الرقابة النظامية حيالها، وضبطها وإحالتها إلى النيابة العامة، وهي:

- 2.1 مزاولة مهنة التقييم دون الحصول على ترخيص.
- 2.2 مزاولة مهنة التقييم بعد إلغاء الترخيص أو شطبه أو انتهائه ولم يتبع الإجراءات اللازمة للتجديد.
- 2.3 فتح أو إنشاء أو إدارة مكتب لمزاولة التقييم دون ترخيص.
- 2.4 تقديم بيانات غير مطابقة للحقيقة أو استعمال طرق غير مشروعة كان من نتيجتها منحه ترخيصاً لمزاولة مهنة التقييم أو أدت إلى تجديد الترخيص.
- 2.5 استعمال وسيلة من وسائل الدعاية يكون من شأنها حمل الجمهور على الاعتقاد بأحقيته في مزاولة مهنة التقييم خلافاً للحقيقة.
- 2.6 انتحال لقب من الألقاب التي تطلق عادة على مزاولي مهنة التقييم.

الفصل الثالث: الفحص الرقابي

أولاً: أنواع الفحص الرقابي

1. فحص منشآت التقييم مستندياً (الفحص المستندي):

يعنى هذا النوع من الفحص بدراسة ومراجعة بيانات منشآت التقييم في الأنظمة الإلكترونية لدى الهيئة.

2. فحص منشآت التقييم ميدانياً (الفحص الميداني):

يعنى هذا النوع من الفحص بزيارة منشأة التقييم من قبل فريق الفحص للتأكد من تطبيق منشأة التقييم للأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، وإعداد التقارير اللازمة حيال ذلك، وضبط المخالفات المرصودة، واتخاذ ما يلزم نظاماً بشأنها، ويحدد المجلس نسبة منشآت التقييم المستهدفة بهذا النوع من أنواع الفحص سنوياً.

3. الفحص المبني على بلاغ أو معلومات (الفحص الخاص):

يعنى هذا النوع من الفحص بالتحقق من صحة البلاغات والمعلومات المتوفرة لدى الإدارة المختصة عن عدم التقيد بالأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، ولها في سبيل ذلك زيارة منشأة التقييم أو استدعائها أو فحصها مستندياً -بحسب الأحوال- وضبط المخالفات المرصودة.

ثانياً: حدود الفحص الرقابي

تضع الإدارة المختصة خططها السنوية لجميع أنواع الفحص بما يشمل -ما أمكن- كافة فروع التقييم، وكافة المناطق التي بها منشآت تقييم تمارس المهنة، وبما يستوفي النسب المشار إليها أعلاه، وتراعي عند وضع الخطة السنوية للرقابة تصنيف منشآت التقييم لأغراض الرقابة وضبط المخالفات المتعلقة بنسبة المخاطر، الموضح في البند [ثانياً] من الفصل الثاني من البرنامج.

الفصل الرابع: أحكام ختامية

أولاً: ضبط المخالفات

تطبق لأغراض الرقابة وضبط المخالفات، قواعد ضبط المخالفات التي يعتمدها مجلس إدارة الهيئة، وتعد قواعد الضبط مكتملة للبرنامج ومنمّمة له.

ثانياً: التوعية السابقة واللاحقة

- 1- تحرص الإدارة المختصة على إعمال مبدأ التوعية بالأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، ولها في سبيل ذلك تنفيذ جولات توعوية على منشآت التقييم، قبل تنفيذ الجولات الرقابية المتخصصة.
- 2- تراعي الإدارة المختصة إعمال مبدأ التوعية بالجزاءات والعقوبات المترتبة على مخالفات الأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، ولها في سبيل ذلك بيان مضمون ما يصدر من عقوبات على المخالفين، دون التشهير.

ثالثاً: خطط الامتثال وتصحيح المخالفات

للإدارة المختصة -بحسب ما تقدره من مصلحة عامة- الاتفاق مع منشآت التقييم الخاضعة للفحص على وضع خطة للامتثال للأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم، وتصحيح المخالفات المرصودة خلال مدة تحددها الإدارة، على أن يتم خلال تلك المدة المتابعة من قبل الإدارة المختصة مع تلك المنشآت والتأكد من جدية وفاعلية تطبيق خطة التصحيح، وفي حال عدم الالتزام بالخطة خلال المدة المحددة، يتم استكمال الإجراءات النظامية لإيقاع الجزاءات على المنشآت المخالفة.

رابعاً: الشراكة مع المستفيدين

تنمي الإدارة المختصة الشراكة بينها وبين المستفيدين من خدمات مهنة التقييم، في الإبلاغ عن أي مخالفات للأحكام والقواعد المنظمة لمهنة التقييم.

خامساً: القواعد والنماذج الإجرائية

- 1 تضع الإدارة المختصة القواعد والأحكام المنظمة لتلقي البلاغات ومعالجتها.
- 2 تضع الإدارة المختصة الأدلة الإجرائية والنماذج والمحاضر اللازمة لتنفيذ البرنامج.

سادساً: المراجعة الدورية للبرنامج

تتولى الهيئة المراجعة الدورية للبرنامج، واقتراح ما يلزم حيال تطويره وتجويده، ولها الاستعانة في ذلك بمن تراه من ذوي الخبرة والاختصاص.

