

(عقد استئجار الدولة لعقار)

وثيقة العقد الأساسية

بِعون الله تعالى تمّ يوم بتاريخ .../.../... 14هـ الموافق
.../.../... 200م
في مقر الإتفاق بين كل
من :
أولاً : (الجهة الحكومية المستأجرة) . ويمثلها
..... ويشار إليها لاحقاً في هذا
العقد بالطرف الأول .
ثانياً : السيد / الذي يحمل الهوية
رقم وتاريخ .../.../... 14هـ ، الصادرة عن الأحوال
المدنية في ويمثله في هذا العقد وكيله
السيد / الذي يحمل الهوية رقم
..... وتاريخ .../.../... 14هـ ، الصادرة عن الأحوال المدنية
في وذلك بموجب الوكالة الشرعية رقم
بتاريخ .../.../... 14هـ ، الصادرة عن ويُشار إليه
لاحقاً في هذا العقد بالطرف الثاني .

(مقدمة)

لما كان الطرف الأول يرغب في استئجار عقار كي يُستخدم
..... وإشارة إلى إعلانه عن
رغبته تلك في الصحف اليومية
وفقاً لما ورد في المادة (الرابعة) من (نظام استئجار الدولة للعقار
وإخلائه) ، الصادر بالمرسوم الملكي الكرم رقم (م/61) وتاريخ
1427/9/18هـ .

وإلى العرض المقدم من الطرف الثاني لذلك الغرض بتاريخ
.../.../... 14هـ وإقراره بأنه ليس من منسوبي الطرف الأول .
وإلى محضر اللجنة المشكلة وفقاً لنفس المادة لفحص
العروض المقدمة . ولما كان العرض المقدم من الطرف الثاني قد
اقترب بقبول الطرف الأول لإستيفائه جميع الشروط المحددة .. فقد
اتفق الطرفان على إتمام إستئجار العقار المملوك للطرف الثاني

بموجب الصك الشرعي رقم / / وتاريخ / / التالية
أوصافه :-

- 1- نوع المبنى وحالته العامة :
- 2- مساحته .
- 3- عدد الغرف فيه .
- 4- عدد الطوابق .
- 5- عدد دورات المياه .
- 6- عدد الأفنية .
- 7- ملحقات المبنى .
- 8- الشوارع المحيطة به .

المادة الأولى :

تعتبر المقدمة أعلاه جزءاً لا يتجزأ من هذا العقد .

المادة الثانية : وثائق العقد :

1/2 - يتألف هذا العقد من الوثائق التالية :-

- 1- وثيقة العقد الأساسية .
- 2- الشروط والمواصفات المطلوبة في العقار .
- 3- العرض المقدم من الطرف الثاني .
- 4- محضر اللجنة المشكلة بموجب المادة الخامسة من النظام / أو محضر اللجنة المشكلة من وزارة المالية والجهة المستأجرة إذا كان مقدار الأجرة أكثر من (مئتي ألف ريال) وفقاً للمادة (6) من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه .
- 5- خطاب قبول العرض والترسية .
- 6- كتيبات الصيانة والتشغيل للأجهزة والمعدات الموجودة في العقار .
- 7- التقرير الخاص بإستيفاء العقار لشروط الأمن والسلامة .
- 8- التقرير الهندسي الذي يُثبت سلامة المبنى وملاءمته فنياً

9- عقود صيانة المبنى المبرمة (إن وجدت) .

10- الملاحق .

2/2- تشكل هذه الوثائق وحدة متكاملة ، وتعتبر كل وثيقة منها جزءاً من هذا العقد ويتم بعضها بعضاً .

المادة الثالثة :

1/3 - تبلغ قيمة هذا العقد (ريالاً ،)
ريالاً فقط لمدة (سنوات .

2/3 - تدفع قيمة هذا العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة مبلغ (ريالاً) ريالاً فقط ، وذلك عند بداية كل سنة من مدة العقد .

3/3 - يلتزم الطرف الأول بتحمل تكاليف إستهلاك الكهرباء والماء ونزح مياه الصرف الصحي مدة سريان العقد .

المادة الرابعة :

مدة هذا العقد (تبدأ من تاريخ تسلم الطرف الأول للعقار كاملاً ومعداً للإنتفاع به وخالياً من أية عوائق ومتوافراً فيه جميع الخدمات التي تمكن الطرف الأول من الإنتفاع به بشكل كامل ، وبعد إجراء جميع الإصلاحات والتعديلات المطلوبة لصالح الطرف الأول وذلك في / هـ ، وفقاً للمحضر الموقع من الطرفين المحدد فيه العقار وأوصافه .

المادة الخامسة :

يتم تجديد العقد تلقائياً - وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار واللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه - وذلك لمدة مماثلة بعد نهاية مدته ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر - بخطاب مسجل على عنوانه الثابت لدى الطرف الآخر - بعدم رغبته في

التجديد ، قبل (مئة وثمانين يوماً) من نهاية العقد ، أو كتابة إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد .
المادة السادسة :

أولاً : يجوز – باتفاق الطرفين – تمديد العقد بعد انتهائه ، لمدة أقل من مدته وبنفس شروطه .

ثانياً: يحق للطرف الأول تمديد مدة العقد بعد نهاية مدته الأولى لمدة لا تزيد على

(ثلاث سنوات) دون موافقة الطرف الثاني ، ويجوز زيادة الأجرة وفقاً لما ورد في المادة (7/أ) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه .

المادة السابعة :

في حالة عدم رغبة أحد الطرفين تجديد العقد فعليه إبلاغ الطرف الآخر بذلك في الوقت المحدد ، وفقاً لما ورد بالمادة (الخامسة) من العقد ، ما لم يؤخذ إقرار على الطرف الثاني بعلمه بعدم رغبة الطرف الأول تجديد العقد ، وبذلك يعتبر العقد منتهياً بانتهاء مدته المتفق عليها .

المادة الثامنة :

عند بقاء الطرف الأول في العين المستأجرة بعد إنتهاء مدة العقد المتفق عليها

لمدة (مئة وثمانين) يوماً فأقل – دون تجديد العقد أو تمديده – يتم تعويض المؤجر عن تلك المدة وفقاً للأجرة المتفق عليها في العقد ، وإذا زادت المدة على (مئة وثمانين) يوماً يدفع للطرف الثاني أجرة سنة كاملة . وذلك بإضافة (5%) من الأجرة للسنة أشهر الباقية من السنة . أو إضافة (10%) من الأجرة إذا كانت المدة ستزيد عن سنة .

المادة التاسعة :

يلتزم الطرف الثاني بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء - التي تحدث خلال مدة سريان العقد وتحدث من إستمرار الإنتفاع بالعقار - على نفقته الخاصة

دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده أو تمديده ، وإذا لم يبادر بذلك خلال خمسة عشر يوماً من تاريخ إشعاره بخطاب مسجل ، جاز للطرف الأول إصلاح العيوب على حساب الطرف الثاني وحسب قيمتها من الأجرة . وإن زادت تكاليف الإصلاح عن المستحقات التي له على الطرف الأول ، جاز للطرف الأول الرجوع عليه بتلك الزيادة .

المادة العاشرة :

أولاً : يلتزم الطرف الأول - مدة سريان العقد - بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار المستأجر ومكوناته الأساسية ، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبيهة المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتيبات والأدلة الفنية للشركات الصانعة ، وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة استعماله للعقار .

ثانياً: يلتزم الطرف الثاني - أثناء سريان العقد - بإجراء الصيانة العلاجية (التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة .

ثالثاً: يلتزم الطرف الثاني - خلال سريان العقد - بصيانة المصاعد الكهربائية والهيدروليكية - إن وجدت - عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات المتخصصة على حسابه .

المادة الحادية عشرة :

يجوز للطرف الأول إخلاء العقار قبل إنتهاء مدة العقد ، إذا أصبح غير صالح للإستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو إذا كان في المكان خطورة ، وليس للطرف الثاني المطالبة بالأجرة عن باقي المدة اللاحقة لتاريخ الإخلاء .
المادة الثانية عشرة :

عند إخلاء المبنى - لأي سبب - لا يتم تعويض الطرف الثاني عن الأضرار الناتجة عن العيوب الفنية في الإنشاء ، أو الأضرار الناتجة عن الإستعمال العادي ، أو تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية التي طلبت منه عند التعاقد ووافق عليها ، أو تكاليف إزالتها ، و يكون التعويض عن الأضرار الناتجة عن الإستعمال غير العادي مالم يكن هناك اتفاق بين الطرفين على إحداثها قبل توقيع العقد. ومن ذلك الآتي :-
أ- اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة مثل النوافذ والأبواب ومحتويات المطابخ والحمامات أو إلغائها أو إستبدالها بأغراض أخرى .
ب- هدم جدران أو تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء .
ج- ردم برك أو مساحات خضراء .
د- خراب وحدات التكييف أو تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي .

المادة الثالثة عشرة :

يجوز للطرف الأول إصلاح الأضرار غير العادية الناتجة عن استخدامه للعقار وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الإستئجار. ويكون ذلك تعويضا عن تلك الأضرار .

المادة الرابعة عشرة :

يتم تسليم المبنى عند إخلائه بموجب محضر تثبت فيه حالته الراهنة وما أصابه من أضرار نتيجة الإستعمال غير العادي ، ويوقع المحضر من ممثل عن الطرف الأول ومن الطرف الثاني أو من يمثله ، وعند إعتراض الطرف الثاني أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر فله أن

يكتب تحفظه ويوقع عليه وتستكمل الإجراءات المنصوص عليها في النظام .

المادة الخامسة عشرة :

يبلغ الطرف الثاني بالحضور لتسلم العقار عند إخلائه ، بموجب خط مسجل يرسل على عنوانه الثابت لدى الطرف الأول يحدد فيه موعد التسليم خلال مدة لا تقل عن (خمسة عشر) يوماً من تاريخ إرساله ، فإذا رفض تسليم العقار أولهم يحضر في الموعد المحدد يقوم ممثل الطرف الأول بالإشتراك مع مندوب من (إمارة) ، (محافظة) ، (مركز)) بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (الرابعة عشرة) من هذا العقد وتسلم مفاتيح العقار إلى (إمارة) ، (محافظة) ، (مركز)) وبذلك تصبح مسؤولية الطرف الأول منتهية ولا يدفع أي أجره عن أي مدة بعد هذا التاريخ ولا يسأل عن أي ضرر يصيب المبنى لم يسجل في المحضر .

المادة السادسة عشر :

تكون الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها ، لحصر الأضرار المشار إليها في المادة الثانية عشرة من هذا العقد ، وتقدير قيمته التعويضية ، و تحرير محضر مفصل بذلك ، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثين يوماً من تاريخ إخلاء العقار . فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (25%) من الأجرة السنوية أو مبلغ مائة ألف ريال أيهما أقل ، تدفع الجهة المستأجرة التعويض للمؤجر بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في المادة (الرابعة عشرة) من نظام استئجار الدولة للعقار . وإذا زادت القيمة المقدرة عن هذا الحد ، تكون لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة ، لتقدير قيمة التعويض و تحرير محضراً بذلك وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة

لا تزيد على (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار ، على أن تراعى اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاينتها له .

المادة السابعة عشرة :-

إذا قام الطرف الثاني - المؤجر - بترميم أو تعديل أو تغيير في المبنى بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجنتين المشار إليهما في المادة (السادسة عشرة) من هذا العقد - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير قيمتها ، فليس له حق في التعويض .

المادة الثامنة عشرة :-

يبلغ الطرف الأول المؤجر بالتعويض وقيمه بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لديه خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشرة يوماً) من تاريخ تقدير التعويض . فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه بإعتماد صرف التعويض وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال (ستين يوماً) من تاريخ إبلاغه بالتعويض .

المادة التاسعة عشرة :-

1/16 - جرى المراسلات بين الطرفين على العنوانين التاليين :-

عنوان الطرف الأول :

أسم الجهاز الحكومي : العنوان البريدي :
رقم الهاتف : رقم الفاكس :
عناية :

عنوان الطرف الثاني :

الاسم :
المدينة : الرمز البريدي : صندوق البريد :
البريد الإلكتروني :
رقم الهاتف : رقم الفاكس :

2/16 - على الطرف الثاني إبلاغ الطرف الأول عن تغيير عنوانه ، وكل إخطار أو إشعار أو تنبيه يرسل إليه على عنوانه لدى الطرف الأول يعتبر حجة في مواجهته إذا لم يتم بإخطار الطرف الأول بتغيير عنوانه .

المادة العشرون :-

كل خلاف ينشأ عن تنفيذ أو تفسير هذا العقد ولا يتم تسويته بين الطرفين ، يختص (ديوان المظالم) بالفصل فيه .

المادة الحادية والعشرون :-

كل ما لم يرد به نص في هذا العقد فيتم الرجوع فيه إلى (نظام
إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) الصادر بالمرسوم الملكي رقم م/61 وتاريخ
1427/9/18 هـ ولائحته التنفيذية ، كما يجري تفسيره والفصل فيما
ينشأ عنه من دعاوى بموجبهما .
(وبالله التوفيق)

الطرف الثاني

الاسم :
التوقيع :

الطرف الأول

الصفة :
الاسم :
التوقيع :