

اللائحة التنفيذية

لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/61) وتاريخ 1427/9/18هـ

(الفصل الأول)

شروط الاستئجار

المادة الأولى :-

مع مراعاة ما ورد في المادة الأولى من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه ، يجوز للجهة الحكومية إستئجار ما تحتاج إليه من عقار بالشروط الآتية :

- 1 - توفر الإعتماد المالي في ميزانية الجهة المستأجرة .
- 2 - عدم وجود العقار المناسب لدى الجهة الراغبة في الاستئجار .
- 3 - أن يُخصص العقار للغرض المُستأجر من أجله .
- 4 - أن تكون مساحة العقار المطلوب إستئجاره في حدود حاجة الجهة الراغبة في الإستئجار ، مع عدم المبالغة في الإيجار بحيث تكون قيمة الإيجار في حدود سعر السوق وغير مُبالغ بها ، مع التفاوض مع المؤجر لتخفيضها بقدر الإمكان .

المادة الثانية :-

لا يجوز للجهة الحكومية إستئجار عقار لإسكان منسوبيها عدا من تنص الأنظمة على جواز إسكانهم .

المادة الثالثة :-

على الجهة الحكومية عند إستئجارها لعقار غير مملوك بصك شرعي مراعاة ما يلي :

- 1 - عدم العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي .
- 2 - أن يكون عدم حصول صاحب العقار على صك ملكية لأسباب لا علاقة له بها وخارجة عن إرادته .

- 3 - موافقة وزارة المالية على إستئجار العقار قبل إبرام العقد أو تجديده .
- 4 - أن تكون مدة قابلة للتجديد وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه وهذه اللائحة .
- 5 - التأكد - قبل تجديد العقد - من عدم وجود عقار بديل مملوك بصك شرعي ومستوفٍ للشروط المطلوبة .
- المادة الرابعة :-

يجب أن يكون العقار المستأجر مستوفٍ لشروط الأمن والسلامة ، وأن يُقدّم المؤجّر تقريراً من الدفاع المدني ومن مكتب هندسي بسلامة المبنى وملاءمة الموقع والعقار للنشاط محل العقد ، ويكون ذلك في بداية كل سنة عقدية .

المادة الخامسة :-

- أ - مع مراعاة ما ورد في الفقرة (ب) من المادة (الثالثة) من النظام ، لا يجوز أن يكون مالك العقار المطلوب إستئجاره ممن تقضى الأنظمة بمنع التعامل معهم ، أو صدر بحقهم قرار ، أو حكم قضائي بمنع التعامل معهم حتى يرد إليهم إعتبارهم ، أو تنتهي مدة المنع من التعامل معهم .
- ب - تحدد المدة المعقولة المنصوص عليها في الفقرة (جـ) من المادة (الثالثة) من النظام بحسب الأحوال من قبل الجهة المستأجرة ، ويوضح ذلك للمؤجر عند طلب إجراء الترميم .
- المادة السادسة :-

أولاً : ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك ، تلتزم الجهة المستأجرة — خلال سريان العقد — بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقار المستأجر ومكوناته الأساسية ، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار ،

وفحــــــــــــــــص الأجهــــــــــــــــز والمعمــــــــــــــــدات
طبقا لتعليمات الكُتُبَات والأدَلَّة الفنية للشركات الصانعة ،
وإصلاح ما يلحق بها من أضرار نتيجة إستعمالها له .
ثانياً: يلتزم المؤجر — أثناء سريان العقد — بإجراء الصيانة العلاجية
(التصحيحية والتجديدية) للتجهيزات الأساسية للعقار
المســـــــــــــــــتأجر على نفقــــــــــــــــته الخاصة
دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة .
ثالثاً: يلتزم المؤجر — مدة سريان العقد — بصيانة المصاعد
الكهربائــــــــــــــــية والهيدروليكيــــــــــــــــة
عن طريق إحدى الشركات أو المؤسسات المتخصصة ، على
حسابه .
رابعاً: على الجهة الحكومية الراغبة في الإستئجار أن توضح في
عقد الإستئجار ، الأحكام الواردة في البنود السابقة .

(الفصل الثاني)

إجراءات الإستئجار

المادة السابعة :-

- أ - يقتصر الإعلان في الصحف — وفقاً للضوابط المنصوص عليها
فــــــــــــــــي المــــــــــــــــادة (الرابعة) —
من النظام — على المباني والعقارات المراد إستئجارها ، ولا
يشمل ذلك الخدمات المساندة الأخرى كالتأثيث ، والصيانة
والتشغيل ، أو الحراسات الأمنية ، وغيرها مما يجب الإعلان عنه
بشكل مستقل وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية .
ب - يجب أن يتضمّن الإعلان مواصفات عامة وغير محددة مما
تنطبق على عقار بعينه.

المادة الثامنة :-

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادتين (الخامسة ، والسادسة) من النظام ، يجوز للجهة الحكومية – قبل التعاقد – أن تطلب من المؤجر إجراء بعض التعديلات أو الإضافات على العقار وفقاً للشروط الآتية :-

1 - عدم وجود عقار مناسب مطابق للشروط والمواصفات المطلوبة

2 - ألا يترتب على هذه الإضافات تغيير في شكل المبنى أو إحداث تغييرات جوهرية عليه .

3 - ألا تتجاوز الأجرة الكلية صلاحية الجهة المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة) من النظام .

المادة التاسعة :-

يكون من بين أعضاء اللجنة المكونة لفحص عروض الإيجار ، أحد المهندسين أو الفنيين المتخصصين من منسوبي الجهة المستأجرة ، ويجوز الإستعانة بمن لدى الجهات الأخرى إذا لم يكن ذلك متوفراً لدى الجهة المستأجرة .

المادة العاشرة :-

تكون بداية العقد إعتباراً من تاريخ تَسَلُّمِ الجهة المستأجرة العقار خالياً من أي عوائق ، بعد إكمال إجراءات التعاقد المنصوص عليها في النظام وهذه اللائحة واعتماد قرار الإستئجار .

(الفصل الثالث)

مدة الإجارة

المادة الحادية عشرة :-

أولاً: يُرَاعَى في تنفيذ الفقرة (أ) من المادة (السابعة) من النظام ما يلي :

- 1 - ألا تقل مدة عقد الإستئجار عن (سنة) واحدة ولا تزيد على (ثلاث سنوات) قابلة للتجديد أو التمديد .
 - 2 - أن يُنصَّ في العقد على تجديده تلقائياً ما لم يُبلَّغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل (مئة وثمانين) يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المُجدَّدة .
 - 3 - إذا بلغت مُدد الإستئجار - وفقاً للفقرة (1) من هذه المادة - (تسع سنوات) فيجب البحث عن عقار مناسب ، ولا يتم تجديد العقد أو تمديده أكثر من ذلك إلا في حالة عدم وجود العقار البديل والمناسب من حيث القيمة والمواصفات ، ويكون ذلك بالإتفاق مع (وزارة المالية) .
 - 4 - تُدفع قيمة العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعة (ريالاً ، وذلك عند بداية كل سنة من مدة العقد .
- ثانياً: يجوز - باتفاق الطرفين - تمديد العقد بعد إنتهائه ، لمدة أقل من مدته
- وبنفس شروطه .
- ثالثاً: يجوز للجهة المستأجرة تمديد العقد دون موافقة المؤجر بالشروط التالية :-
- 1 - أن يُنصَّ في العقد على حق الجهة في التمديد دون موافقة المؤجر .
 - 2 - أن يكون التمديد بعد نهاية مدة العقد الأولى فقط .
 - 3 - ألا تزيد مدة التمديد على (ثلاث سنوات) .
 - 4 - أن يُنصَّ في العقد - بحسب الأحوال - على جواز زيادة الأجرة بمقدار لا يزيد على (5%) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة .

ومما لا يزيـد

على (10%) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة .

5 - إذا تجاوزت الأجرة - وفقاً للفقرة السابقة - صلاحية الجهة المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة) من النظام فيكون التمديد بالإتفاق مع (وزارة المالية) .

رابعاً: على الجهات الحكومية المستأجرة الإلتزام بالمُد المنصوص عليها في هذه المادة .

المادة الثانية عشرة :-

عند رغبة الجهة الحكومية إستئجار مبنى سيتم إنشاؤه

بالإتفاق مع المـ

وفق شروط ومواصفات يتفق عليها الطرفان ، يُرَاعَى ما يلي :-

أ - يتم طرح هذه الأعمال في منافسة عامة يُعلن عنها في الصحف وفقاً لقواعد الإعلان عن المنافسات الحكومية .

ب - ترسل الشروط والمواصفات الخاصة بالمبنى المراد إنشاؤه - الذي تزيـد أجرته

عن مئتي ألف ريال - ، وكذلك مُسَوَّغات الإستئجار الأخرى إلى

(وزارة المالية) قبل الإعلان عنه في منافسة عامة ، وعليها أن

تقرر إذا كان الاستئجار يحقق مصلحة الخزينة العامة للدولة ،

أو تملك الجهة للعقار هو الذي يحققها وفقاً لأحكام المادة

(الحادية والأربعين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية .

ج - تبدأ مدة العقد إعتباراً من تاريخ تسلم الجهة المستأجرة

للمبنى المتفق على إنشائه خالياً من أي عوائق ، ويُعد محضر

بذلك يُحدّد فيه تاريخ تسلم المبنى .

د - لا تتجاوز مدة هذا العقد إثنتي عشرة سنة ، ولا يجوز تجديده أو

تمديده .

هـ - باستثناء المدة ، يخضع هذا النوع من العقود لجميع القواعد

والأحكام المتّظمة لعقود الإستئجار الحكومي المنصوص عليها

في نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه ، وهذه اللائحة .

1264 وتاريخ 1397/11/11 هـ

وفقاً لصلاحياتها بالتحقق من مسببات إخلاء المبنى .

المادة السادسة عشرة :-

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة (التاسعة) من النظام ، لا يُعَوَّض المؤجر عن المدة المتبقية من العقد عند إخلاء العقار قبل تمام المدة المتفق عليها ، لعدم صلاحيته للإستعمال بسبب عيوب فنية ، أو لخطورته .

المادة السابعة عشرة :-

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (السابعة) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه ،

يجوز إذا إقتضت الحاجة بقاء الجهة المستأجرة في العقار لمدة تزيد على (مئة) سنة وثمانين يوماً

ولا تزيد عن سنة ، حيث تدفع للمؤجر القيمة الإيجارية المتفق عليها مضافاً إليها (5%)

من الأجرة السنوية حتى تاريخ إخلاء المبنى ، فإذا زادت مدة بناء الجهة في العقار لمدة تزيد على سنة فتدفع للمؤجر القيمة الإيجارية المتفق عليها مضافاً إليها (10%) من قيمة هذه الأجرة حتى تاريخ إخلاء المبنى ، على أن يتضمن العقد النص على ذلك .

المادة الثامنة عشرة :-

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (السابعة عشرة) من هذه اللائحة ، إذا إنتهت مدة العقد وتم إخلاء العقار وفقاً للإجراءات المنصوص عليها في النظام وهذه اللائحة ، فليس للمؤجر المطالبة بأجرة تزيد عما تم الإتفاق عليه في العقد بدعوى تجديده تلقائياً .

المادة التاسعة عشرة :-

أولاً : يُشترط في حالات التعويض الواردة في الفقرات (أ ، ب ، ج) من المادة (التاسعة) من النظام ، أن يكون تنفيذ تلك الأعمال قد تم دون موافقة المؤجر .

ثانياً: يجوز للجهة المستأجرة إصلاح الأضرار غير العادية التي نتجت عن إستخدامها للعقار ، وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الإستئجار ، ويعتبر ذلك تعويضاً عن تلك الأضرار .
المادة العشرون :-

إذا لم يعترض المؤجر أمام الجهة القضائية المختصة خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بقيمة التعويض عن الأضرار الناجمة عن سوء الإستعمال ، يعتبر ذلك قبولاً منه للتعويض المقرر من قبل الجهة المستأجرة .

(الفصل الخامس)

أحكام عامة

المادة الواحدة والعشرون :-
تُعامل المباني المخصصة لأغراض تعليمية — فيما يتعلق بإحتساب الأجرة — معاملة المدارس المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة) فقرة (ب) من النظام .
المادة الثانية والعشرون :-

على الجهات الحكومية عدم الإستئجار إلا في حدود الإعتمادات المالية المقررة لها .
المادة الثالثة والعشرون :-

يُراعَى أن يُحقق الإستئجار مصلحة أفضل من الشراء أو البناء .

المادة الرابعة والعشرون :-
تُراعى الجهة المستأجرة الحصول من المؤجر على شهادات تصفية جميع مستحقات الخدمات العامة حتى تاريخ توقيع العقد .

المادة الخامسة والعشرون :-

على الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار أن توضح لوزارة المالية ما إذا كان العقار جديداً ، أو سبق إستئجاره من قبل جهة حكومية أخرى ، أو كونه بديلاً لمبنى آخر تم إخلاؤه ، مع توضيح سبب الإخلاء ، وتحديد نهاية العقد المتعلق به .

المادة السادسة والعشرون :-

عند رغبة الجهة المختصة إستئجار عقار بديل لآخر لا يزال مشغولاً من قبل الجهة المستأجرة نفسها ، فيجب الإشارة إلى ذلك في إستمارة الإستئجار المبدئية ، ولا يجوز التداخل بين مُدد العقدين بما يزيد على ثلاثة أشهر كحد أقصى يُسمح به لأغراض النقل والتجهيز .

المادة السابعة والعشرون :-

مع مراعاة صلاحية الجهة الحكومية في الإستئجار ، إذا رغبت الجهة المستأجرة إضافة مباني على العقار المطلوب إستئجاره ، فإن المسح والتقدير يكون للمباني القائمة ويعد لها عقد مستقل ، ويتم إجراء المسح والتقدير للمباني الإضافية بعد استكمالها بموجب إستمارة مستقلة ، ويعد عقد إلحاقى بالأجرة الخاصة بها تكون بدايته من تاريخ إستعمالها من قبل الجهة المستأجرة ، ويضم للعقد الأساسي عند تجديده ، ويكونا عقداً واحداً .

المادة الثامنة والعشرون :-

ليس للمؤجر طلب زيادة الأجرة أثناء سريان العقد أو عند تجديده

وتُطبّق الأحكام الواردة في المادة (السابعة) من النظام ، وإذا أصر على زيادة الأجرة

أو إخلاء عقاره ، يتم إخلاء العقار بعد إنتهاء فترات التمديد النظامية .

المادة التاسعة والعشرون :-

لا يجوز إستئجار عقار أُخْلِيَ من جهة حكومية أخرى بسبب
رغبة _____
في زيادة الأجرة ، طالما كانت أجرة العقار الذي تم إخلاؤه في حدود
الأسعار السائدة في السوق .
المادة الثلاثون :-

إذا تراجع مالك العقار عن رغبته في تأجير الجهة الحكومية ،
بعد موافقة _____
(وزارة المالية) على إجراءات التعاقد ، فعلى الجهة الحكومية إعادة
إستمارة التقدير وإيضاح ذلك للوزارة مُشتملاً على أسباب إعتذار
المالك .
المادة الواحدة والثلاثون :-

لا يجوز للجهة المستأجرة إخلاء العقار الذي يفى بحاجتها
والبحث عن عقار آخر ، إلا بعد إنتهاء المدد المنصوص عليها في المادة
(الحادية عشرة) من هذه اللائحة ،
أو بناءً على طلب المؤجر ، ما لم تكن هناك أسباب جوهريّة لإخلاء
العقار تُوافق عليها (وزارة المالية) .
المادة الثانية والثلاثون :-

لا يتم تعويض المؤجر أو زيادة الأجرة نظير قيامه بأعمال
الترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي حُدّ من الإنتفاع بالعقار خلال
مدة سريان العقد .
المادة الثالثة والثلاثون :-

يطبق نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه وهذه اللائحة على
جميع الأجهزة الحكومية ، والوزارات ، والمصالح ، والمؤسسات العامة
، والأجهزة ذات الشخصية المعنوية العامة المستقلة ، عدا الجهات
التي لها نظام خاص فيُطبَّق عليها نظام إستئجار الدولة للعقار
وإخلائه وهذه اللائحة في ما لم يرد بشأنه نص خاص في أنظمتها .
المادة الرابعة والثلاثون :-

يخضع لأحكام النظام وهذه اللائحة ، عقود إستئجار العقارات التي تبرمها الجهات الحكومية في الخارج ، بما في ذلك ممثلات الملكية ، والملحقيات ، والمكاتب التابعة لها في الخارج ، بما لا يتعارض مع أنظمة الدولة التي يُنفَّذ فيها العقد .
المادة الخامسة والثلاثون :-

يُستخدم نموذج عقد الإجارة الموحد الصادر من (وزارة المالية) في جميع عقود الإستئجار الحكومي المُعلن عنها بعد سريان (نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) ، وهذه اللائحة .
المادة السادسة والثلاثون :-

تسري أحكام (نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه) وهذه اللائحة — من تاريخ نفاذهما — على عقود الإستئجار الجديدة أو التي يتم تجديدها بعد ذلك التاريخ .
المادة الثامنة والثلاثون :-

تُنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ، وتطَبَّق إعتباراً من تاريخ نشرها .
وتتم مراجعتها بعد (خمس سنوات) من تاريخ تطبيقها .

والله ولي التوفيق ...