

اللائحة التنفيذية

لنظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه
الصادر بالمرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ ١٨/٩/١٤٢٧هـ

(الفصل الأول)

شروط الاستئجار

المادة الأولى : -

مع مراعاة ما ورد في المادة الأولى من نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه ، يجوز

للجهة الحكومية استئجار ما تحتاج إليه من عقار بالشروط الآتية :

- ١ - توفر الإعتدال المالي في ميزانية الجهة المستأجرة .
- ٢ - عدم وجود العقار المناسب لدى الجهة الراغبة في الاستئجار .
- ٣ - أن يُخصص العقار للغرض المُستأجر من أجله .
- ٤ - أن تكون مساحة العقار المطلوب استئجاره في حدود حاجة الجهة الراغبة في الاستئجار ، مع عدم المبالغة في الإيجار بحيث تكون قيمة الإيجار في حدود سعر السوق وغير مُبالغ بها ، مع التفاوض مع المُؤجّر لتخفيضها بقدر الإمكان .

المادة الثانية : -

لا يجوز للجهة الحكومية استئجار عقار لإسكان منسوبيها عدا من تنص الأنظمة

على جواز إسكانهم .

المادة الثالثة : -

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

- ١ - عدم العثور على عقار مناسب مملوك بصك شرعي .
- ٢ - أن يكون عدم حصول صاحب العقار على صك ملكية لأسباب لا علاقة له بها وخارجة عن إرادته .
- ٣ - موافقة وزارة المالية على استئجار العقار قبل إبرام العقد أو تجديده .
- ٤ - أن تكون مدة قابلة للتجديد وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه وهذه اللائحة .
- ٥ - 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 (ج) 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 ، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكُتبيات والأدلة 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 المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة .

ثالثاً : يلتزم المؤجر - مدة سريان العقد - بصيانة المصاعد الكهربائية والهيدروليكية 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 في المادة (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 : -
- ١ - عدم وجود عقار مناسب مطابق للشروط والمواصفات المطلوبة .
 - ٢ - ألا يترتب على هذه الإضافات تغيير في شكل المبنى أو إحداث تغييرات جوهرية عليه .
 - ٣ - 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 تسلم الجهة المستأجرة العقار خالياً من أي عوائق ، بعد إكمال إجراءات التعاقد المنصوص عليها في النظام وهذه اللائحة واعتماد قرار الإستئجار .

مدة الإجارة

المادة الحادية عشرة : -

أولاً : يُرَاعَى فِي تَفْهِيمِ الْفَقْرَةِ (أ) مِنَ الْمَادَّةِ (السابعة) مِنَ النِّظَامِ مَا يَلِي :

١ - أَلَا تَقَلُّ مَدَّةُ عَقْدِ الْإِسْتِئْجَارِ عَنْ (سنة) وَاحِدَةٍ وَلَا تَزِيدُ عَلَى (ثلاث سنوات) قَابِلَةً لِلتَّجْدِيدِ أَوْ التَّمْدِيدِ .

٢ - أَنْ يُنْصَّ فِي الْعَقْدِ عَلَى تَجْدِيدِهِ تَلْقَائِيًّا مَا لَمْ يُبَلِّغْ أَحَدَ الطَّرْفَيْنِ الْآخَرَ بَعْدَ رَغْبَتِهِ فِي التَّجْدِيدِ قَبْلَ (مئة وثمانين) يَوْمًا مِنْ نَهَايَةِ الْعَقْدِ أَوْ نَهَايَةِ الْمُدَّةِ الْمُجَدَّدَةِ .

٣ - إِذَا بَلَغَتْ مُدَّةُ الْإِسْتِئْجَارِ - وَفَقًّا لِلْفَقْرَةِ (١) مِنْ هَذِهِ الْمَادَّةِ - (تسع سنوات)

فِيَجِبُ الْبَحْثُ عَنْ عَقَارٍ مَنَاسِبٍ ، وَلَا يَتِمُّ تَجْدِيدُ الْعَقْدِ أَوْ تَمْدِيدُهُ أَكْثَرَ مِنْ ذَلِكَ إِلَّا فِي حَالَةِ عَدَمِ وُجُودِ الْعَقَارِ الْبَدِيلِ وَالْمَنَاسِبِ مِنْ حَيْثُ الْقِيَمَةُ وَالْمَوَاصِفَاتُ ، وَيَكُونُ ذَلِكَ بِالِاتِّفَاقِ مَعَ (وزارة المالية) .

٤ - تُدْفَعُ قِيَمَةُ الْعَقْدِ عَلَى دَفْعَاتٍ مَتَسَاوِيَةٍ مَقْدَارُ كُلِّ دَفْعَةٍ () رِيَالًا ، وَذَلِكَ عِنْدَ بَدَايَةِ كُلِّ سَنَةٍ مِنْ مَدَّةِ الْعَقْدِ .

ثَانِيًا : يَجُوزُ - بِاتِّفَاقِ الطَّرْفَيْنِ - تَمْدِيدُ الْعَقْدِ بَعْدَ انْتِهَائِهِ ، لِمُدَّةٍ أَقَلِّ مِنْ مَدَّتِهِ وَبِنَفْسِ شُرُوطِهِ .

ثَالِثًا : يَجُوزُ لِلجِهَةِ الْمَسْتَأْجِرَةِ تَمْدِيدُ الْعَقْدِ دُونَ مَوَافَقَةِ الْمُؤَجَّرِ بِالشُّرُوطِ التَّالِيَةِ : -

١ - أَنْ يُنْصَّ فِي الْعَقْدِ عَلَى حَقِّ الْجِهَةِ فِي التَّمْدِيدِ دُونَ مَوَافَقَةِ الْمُؤَجَّرِ .

٢ - أَنْ يَكُونَ التَّمْدِيدُ بَعْدَ نَهَايَةِ مَدَّةِ الْعَقْدِ الْأَوَّلِيِّ فَقَطْ .

٣ - أَلَّا تَزِيدَ مَدَّةُ التَّمْدِيدِ عَلَى (ثلاث سنوات) .

٤ - أَنْ يُنْصَّ فِي الْعَقْدِ - بِحَسَبِ الْأَحْوَالِ - عَلَى جَوَازِ زِيَادَةِ الْأَجْرَةِ بِمَا لَا يَزِيدُ عَلَى (٥%) مِنَ الْأَجْرَةِ الْأَوَّلِيِّ إِذَا كَانَ التَّمْدِيدُ لِمُدَّةِ سَنَةٍ وَاحِدَةٍ ، وَمَا لَا يَزِيدُ عَلَى (١٠%) مِنَ الْأَجْرَةِ الْأَوَّلِيِّ إِذَا كَانَ التَّمْدِيدُ لِأَكْثَرَ مِنْ سَنَةٍ .

٥ - إِذَا تَجَاوَزَتِ الْأَجْرَةُ - وَفَقًّا لِلْفَقْرَةِ السَّابِقَةِ - صِلَاحِيَةَ الْجِهَةِ الْمَنْصُوصِ عَلَيْهَا فِي الْمَادَّةِ (الخامسة عشرة) مِنَ النِّظَامِ فَيَكُونُ التَّمْدِيدُ بِالِاتِّفَاقِ مَعَ (وزارة المالية) .

رَابِعًا : عَلَى الْجِهَاتِ الْحُكُومِيَةِ الْمَسْتَأْجِرَةِ الْإِلْتِمَازَ بِالْمُدَّدِ الْمَنْصُوصِ عَلَيْهَا فِي هَذِهِ الْمَادَّةِ .

المادة الثانية عشرة : -

- عند رغبة الجهة الحكومية إستئجار مبنى سيتم إنشاؤه بالإتفاق مع المؤجر وفق شروط ومواصفات يتفق عليها الطرفان , يُرَاعَى ما يلي : -
- أ - يتم طرح هذه الأعمال في منافسة عامة يُعلن عنها في الصحف وفقا لقواعد الإعلان عن المنافسات الحكومية .
- ب - ترسل الشروط والمواصفات الخاصة بالمبنى المراد إنشاؤه - الذي تزيد أجرته عن مئتي ألف ريال - ، وكذلك مُسَوِّغات 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 وفقا 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 المنظمة لعقود الإستئجار الحكومي المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه , وهذه اللائحة .

(الفصل الرابع)

إنهاء العقد وإخلاء العقار

المادة الثالثة عشرة : -

- ينتهي عقد الإستئجار في إحدى الحالات التالية : -
- أ - إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد وعدم رغبة الجهة المستأجرة في تجديده أو تمديده .
- ب - إذا أصبح العقار غير صالح للإستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو لخطورته .
- ج - إذا ثبت أن المؤجر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره , بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهة المستأجرة .
- د - إذا إقتضت المصلحة العامة إنهاء العقد .

المادة الرابعة عشرة : -

يتم إبلاغ المؤجر بعدم رغبة الجهة المستأجرة تجديد العقد أو تمديده - في الوقت المحدد في العقد - بخطاب مسجل على عنوانه لدى الجهة المستأجرة أو بكتابة إقرار عليه بعلمه بعدم رغبة الجهة المستأجرة تجديد العقد .

المادة الخامسة عشرة : -

يكون إنهاء العقد قبل إنتهاء مدة الإجارة وإخلاء المبنى المستأجر بسبب عدم صلاحيته للعقار للإستعمال أو وجود عيب في الإنشاء أو لخطورة المكان في الحالات المنصوص عليها في المادة (الثامنة) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه بقرار من الوزير المختص أو رئيس الدائرة المستقلة بناءً على الوثائق الرسمية التي تثبت ذلك . على أن تقوم اللجنة المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٦٤ وتاريخ ١١/١١/١٣٩٧هـ وفقاً لصلاحياتها بالتحقق من مسببات إخلاء المبنى .

المادة السادسة عشرة : -

مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة (التاسعة) من النظام , لا يُعوّض 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 وثمانين يوماً) ولا تزيد عن سنة , حيث تدفع للمؤجر القيمة الإيجارية المتفق عليها مُضافاً إليها (٥٪) 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 (١٠٪) من قيمة هذه الأجرة حتى تاريخ إخلاء المبنى , على أن يتضمّن 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 الناتجة عن سوء الإستعمال , يعتبر ذلك قبولا 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 : -

تُراعَى 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 مُد العَقدين 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 إلحاقها بالأجرة الخاصة بها تكون بدايته من تاريخ إستعمالها من قبل الجهة المستأجرة ، ويُضم للعقد الأساسي عند تجديده ، ويكون 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 أُخليَ من جهة حكومية أخرى بسبب رغبة المؤجر في زيادة الأجرة ، طالما كانت أجرة العقار الذي تم إخلاؤه في حدود الأسعار السائدة في السوق .

المادة العاشرة والثلاثون : -

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 يفي 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 تحدّ من الإنتفاع بال عقار 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 ممثليات المملكة ، 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 إستئجار 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 ، وتطبَّق إعتباراً من تاريخ نشرها ، وتتم مراجعتها بعد (خمس سنوات) من تاريخ تطبيقها .

والله ولي التوفيق ، ،