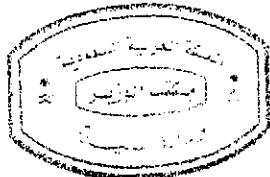




اللائحة التنفيذية لنظام استئجار الدولة
للعقارات وإخلائه
وعقد استئجار الدولة للعقارات





محضر إعتماد اللجنة الوزارية للائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقارات وإخلائه
وعقد الإيجارة الموحد المعتمد بتاريخ ٢٤/٢/١٤٢٩هـ

إشارة إلى قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٢٣٤) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٦هـ القاضي بالموافقة على (نظام إستئجار الدولة للعقارات وإخلائه).
وإلى المرسوم الملكي الكريم رقم (م ٦١) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨هـ الصادر بالموافقة على ذلك النظام.

وإلى المادة (الثامنة عشرة) من النظام التي نصت على أن : (يصدر وزير المالية بالإشتراك مع - وزير التربية والتعليم ووزير الصحة - اللائحة التنفيذية لهذا النظام وعقد الإيجارة الموحد خلال - مئة وثمانين - يوماً من تاريخ نشر هذا النظام).

وبعد الإطلاع على محضر الفريق المشكّل من الجهات الثلاث لإعداد اللائحة التنفيذية لهذا النظام ، والعقد الموحد للإيجارة وفقاً لخطاب معالي وزير المالية رقم ٨٨٢٨/٤/٧ وتاريخ ١٤٢٧/١٠/٧هـ الموجه لكل من معالي وزير التربية والتعليم ، ومعالي وزير الصحة والمورخ في ٣ / ٣ / ١٤٢٩هـ ، المتضمن التوصيات التالية :

- ١ - الموافقة على إعتماد (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقارات وإخلائه) وفقاً للصيغة المرفقة ، المعدة من قبل الفريق .
- ٢ - الموافقة على إعتماد (عقد الإيجارة الموحد) وفقاً للصيغة المرفقة ، المعدة من قبل الفريق .
- ٣ - تفویض معالي وزير المالية بتبلیغ (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقارات وإخلائه) . وتبليغ (عقد الإيجارة الموحد) لكافة الجهات الحكومية .

وعليه فإن اللجنة الوزارية ثقر ما يلي :-

أولاً : إعتماد (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقارات وإخلائه) وفقاً للصيغة المرفقة .

ثانياً: إعتماد (عقد الإيجارة الموحد) وفقاً للصيغة المرفقة .

ثالثاً: تفویض معالي وزير المالية بتبلیغ (اللائحة التنفيذية لنظام إستئجار الدولة للعقارات وإخلائه) ، وتبليغ (عقد الإيجارة الموحد) لكافة الجهات الحكومية .

والله ولی التوفیق ..

وزير المالية

إبراهيم بن عبد الله المانع

وزير الصحة

حمد بن صالح العبيد

وزير التربية والتعليم

عبد الله بن صالح العبيد



مِنْتَهِيَ الْقِرْبَى

هُدَائِيَ اللَّهُ عَزَّلَهُ

اللائحة التنفيذية

للنظام استئجار الدولة للعقار و إخلائه

ال الصادر بالمرسوم الملكي رقم (١١) م/١٨/٩٢٧ هـ

(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 :

- ١ - توفر الإعتماد المالي في ميزانية الجهة المستأجرة .
- ٢ - عدم وجود العقار المناسب لدى الجهة الراغبة في الاستئجار .
- ٣ - أن يخصص العقار للغرض المستأجر من أجله .
- ٤ - 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 مبالغ بها ، مع التفاوض مع المؤجر لتخفيضها بقدر الإمكان .

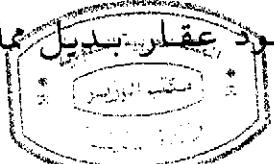
المادة الثانية :-

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 بصفة شرعية مراعاة ما يلي :

- ١ - عدم العثور على عقار مناسب مملوك بصفة شرعية .
- ٢ - أن يكون عدم حصول صاحب العقار على صك ملكية لأسباب لا علاقة له بها وخارجية عن إرادته .
- ٣ - موافقة وزارة المالية على إستئجار العقار قبل إبرام العقد أو تجديده .
- ٤ - أن تكون مدة العقد قابلة للتجديد وفقاً للضوابط المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه وهذه اللائحة .
- ٥ - التأكد - قبل تجديد العقد - من عدم وجود عقار بديل مملوك بصفة شرعية ومستوفٍ للشروط المطلوبة .



٦٢

٦٣



- ٢ -

المادة الرابعة :-

يجب أن يكون العقار المستأجر مستوفياً الشروط الأمن والسلامة ، وأن يقدم المؤجر تقريراً من الدفاع المدني ومن مكتب هندسي بسلامة المبني وملاءمة الموقع والعقارات 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 من تقضى الأنظمة بمنع التعامل معهم ، أو صدر بحقهم قرار ، أو حكم قضائي بمنع التعامل معهم حتى يرد إليهم اعتبارهم ، 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 :-

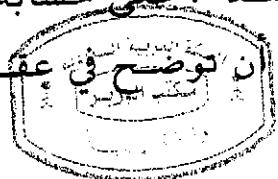
أولاً : ما لم يتم الإتفاق على خلاف ذلك ، تلتزم الجهة المستأجرة - خلال سريان العقد - بإجراء الصيانة العادية (الوقائية) للعقارات المستأجرة ومكوناته الأساسية ، وهي الأعمال الدورية المجدولة شبه المتكررة التي يتم القيام بها لتفادي التلف التدريجي للأجهزة والمعدات ومرافق العقار ، وفحص الأجهزة والمعدات طبقاً لتعليمات الكتب و 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 للعقارات المستأجر على نفقته الخاصة دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة .

ثالثاً: يلتزم المؤجر - مدة سريان العقد - بصيانة المصاعد الكهربائية والميدروليكية 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 .

مكتبة



٩٣



(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 المساعدة الأخرى كالتأثيث ، والصيانة والتشغيل ، أو الحراسات الأمنية ، وغيرها مما يجب الإعلان عنه بشكل مستقل وفقاً لنظام المنافسات والمشتريات الحكومية .
- ب - يجب أن يتضمن الإعلان مواصفات عامة وغير محددة مما تتنطبق 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 :-

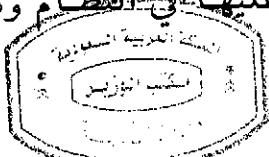
- عدم وجود عقار مناسب مطابق للشروط والمواصفات المطلوبة .
- ألا يترتب على هذه الإضافات تغيير في شكل المبني أو إحداث تغييرات جوهرية عليه .
- ألا تتجاوز الأجرة الكلية صلاحية الجهة المنصوص عليها في المادة (الخامسة عشرة)
من النظام .

المادة التاسعة :-

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

المادة العاشرة :-

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



كتاب

حـ

(الفصل الثالث)

مدة الإجارة

المادة الخامسة عشرة :-

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

- ١- الا تقل مدة عقد الإستئجار عن (سنة) واحدة ولا تزيد على (ثلاث سنوات) قابلة للتجدد أو التمديد .

- أن ينص في العقد على تجديده تلقائياً ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في التجديد قبل (مائه وثمانين) يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المحددة.

- إذا بلغت مُدَّة الإستئجار - وفقاً للفقرة (١) من هذه المادة - (تسعة سنوات) فيجب البحث عن عقار مناسب ، ولا يتم تحديد العقد أو تجديده أكثر من ذلك إلا في حالة عدم وجود العقار البديل والمناسب من حيث القيمة والمواصفات ، ويكون ذلك بالإتفاق مع (وزارة المالية) .

- ثدفع قيمة العقد على دفعات متساوية مقدار كل دفعه () ريالاً، وذلك عند بداية كل سنة من مدة العقد .

انياً: بجوز - باتفاق الطرفين - تجديد العقد بعد إنتهائه ، لمدة أقل من مدته وبنفس شروطه .

- الثا: يجوز للجهة المستأجرة تمديد العقد دون موافقة المؤجر بالشروط التالية :-

 - أن يُنصَّ في العقد على حق الجهة في التمديد دون موافقة المؤجر .
 - أن يكون التمديد بعد نهاية مدة العقد الأولى فقط .
 - إلا تزيد مدة التمديد على (ثلاث سنوات) .

أن يُنصَّ في العقد - بحسب الأحوال - على جواز زيادة الأجرة بما لا يزيد على (٥٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لمدة سنة واحدة ، وما لا يزيد على (١٠٪) من الأجرة الأولى إذا كان التمديد لأكثر من سنة .

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

عا: على الجهات الحكومية المستأجرة الالتزام بالمدد المنصوص عليها في هذه المادة.



المادة الثانية عشرة :-

- عند رغبة الجهة الحكومية إستئجار مبني سيتم إنشاؤه باتفاق مع المؤجر
- فق شروط ومواصفات يتفق عليها الطرفان ، يراعى ما يلي :-
- يتم طرح هذه الأعمال في منافسة عامة يعلن عنها في الصحف وفقا لقواعد الإعلان عن المنافسات الحكومية .
 - ب - ترسل الشروط والمواصفات الخاصة بالمبني المراد إنشاؤه - الذي تزيد أجرته عن مئتي ألف ريال - ، وكذلك مسوغات الاستئجار 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 يتحققها وفقا لأحكام المادة (الحادية والأربعين) من نظام المنافسات والمشتريات الحكومية .
 - ج - تبدأ مدة العقد اعتبارا من تاريخ تسلم الجهة المستأجرة للمبني المتفق على إنشائه خاليا من أي عوائق ، ويعد محضر بذلك يحدد فيه تاريخ تسلم المبني .
 - د - لا تتجاوز مدة هذا العقد إثنى عشرة سنة ، ولا يجوز تجديده أو تمديده .
 - هـ - باستثناء المدة ، يخضع هذا النوع من العقود لجميع القواعد والأحكام المنظمة لعقود الاستئجار الحكومي المنصوص عليها في نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه ، وهذه اللائحة .

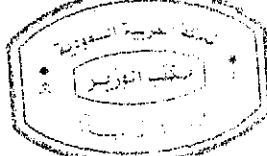
(الفصل الرابع)

إنتهاء العقد وإخلاء العقار

المادة الثالثة عشرة :-

ينتهي عقد الاستئجار في إحدى الحالات التالية :-

- إنتهاء المدة المتفق عليها في العقد وعدم رغبة الجهة المستأجرة في تجديده أو تمديده .
- إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيوب في الإنشاء أو خطورته .
- ـ إذا ثبت أن المؤجر قد شرع بنفسه أو بوساطة غيره ، بطريق مباشر أو غير مباشر في رشوة أحد موظفي الجهة المستأجرة .
- إذا اقتضت المصلحة العامة إنهاء العقد .





- ٦ -

المادة الرابعة عشرة :-

يتم إبلاغ المؤجر بعدم رغبة الجهة المستأجرة بتجديد العقد أو تجديده - في الوقت المحدد في العقد - بخطاب مسجل على عنوانه لدى الجهة المستأجرة أو بكتاب إقرار عليه بعلمه بعدم رغبة الجهة المستأجرة بتجديد العقد .

المادة الخامسة عشرة :-

يكون إنتهاء العقد قبل إنتهاء مدة الإيجار وإخلاء المبني المستأجر بسبب عدم صلاحية العقار للإستعمال أو وجود عيب في الإنشاء أو خطورة 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 ثبتت ذلك . على أن تقوم اللجنة المشكلة بقرار مجلس الوزراء رقم ١٢٦٤ وتاريخ ١٣٩٧/١١/١١ وفقاً لصلاحياتها بالتحقق من مسببات إخلاء المبني .

المادة السادسة عشرة :-

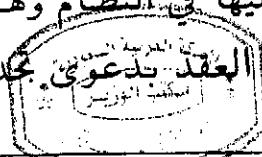
مع مراعاة الأحكام المنصوص عليها في المادة (النinth) من النظام ، لا يعوض المؤجر عن المدة المتبقية من العقد عند إخلاء العقار قبل تمام المدة المتفق عليها ، لعدم صلاحيته للإستعمال بسبب عيوب فنية ، أو خطورته .

المادة السابعة عشرة :-

مع عدم الإخلال بأحكام المادة (السابعة) من نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه ، يجوز إذا اقتضت الحاجة بقاء الجهة المستأجرة في العقار لمدة تزيد على (مئة وثمانين يوماً) ولا تزيد عن سنة ، حيث تدفع للمؤجر القيمة الإيجارية المتفق عليها مضافاً إليها (٥٪) من الأجرة السنوية حتى تاريخ إخلاء المبني ، فإذا زادت مدة بقاء الجهة في العقار لمدة تزيد على سنة فتدفع للمؤجر القيمة الإيجارية المتفق عليها مضافاً إليها (١٠٪) من قيمة هذه الأجرة حتى تاريخ إخلاء المبني ، 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 الاتفاق عليه في العقد بدعوى بتجديده تلقائياً .





- ٧ -

المادة التاسعة عشرة :-

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

ثانياً: يجوز للجهة المستأجرة إصلاح الأضرار غير العادلة التي نتجت عن استخدامها للعقار ، وإعادة الوضع للحال التي كانت عليها عند الإستئجار ، ويعتبر ذلك تعويضاً عن تلك الأضرار .

المادة العشرون :-

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

(الفصل الخامس)

أحكام عامة

المادة الواحدة والعشرون :-

عامل المباني المخصصة لأغراض تعليمية - فيما يتعلق باحتساب 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 :-

يراعى أن يتحقق الإستئجار مصلحة أفضل من الشراء أو البناء .

المادة الرابعة والعشرون :-

يراعي الجهة المستأجرة الحصول من المؤجر على شهادات تصفية جميع مستحقات خدمات العامة حتى تاريخ توقيع العقد .

المادة الخامسة والعشرون :-

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



- ٨ -

المادة السادسة والعشرون :-

عند رغبة الجهة المختصة إستئجار عقار بديل لآخر لا يزال مشغولاً من قبل الجهة المستأجرة نفسها، فيجب الإشارة إلى ذلك في إستماراة الإستئجار المبدئية، ولا يجوز التداخل بين مدد العقددين بما يزيد على ثلاثة أشهر كحد أقصى يسمح 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 للمبني القائمة ويعد لها عقد مستقل، ويتم إجراء المسح والتقدير للمبني الإضافية بعد استكمالها بموجب إستماراة مستقلة، ويعد عقد إلحاقي 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، وتطبق 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 :-

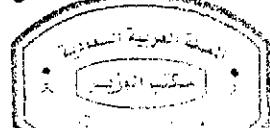
لا يجوز إستئجار عقار أخلاي من جهة حكومية أخرى بسبب رغبة المؤجر في زيادة الأجرة، طالما كانت أجرة العقار الذي تم إخلاؤه في حدود الأسعار السائدة في السوق.

المادة الثلاثون :-

إذا تراجع مالك العقار عن رغبته في تأجير الجهة الحكومية، بعد موافقة (وزارة المالية) على إجراءات التعاقد، فعلى الجهة الحكومية إعادة إستماراة التقدير وإيضاح ذلك للوزارة ممتثلاً على أسباب اعتذار 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 جوهرية لإخلاء العقار ثوافق عليها (وزارة المالية).



كتاب

رقم

١٥



- ٩ -

المادة الثانية والثلاثون :-

لا يتم تعويض المؤجر أو زيادة الأجرا نظير قيامه بأعمال الترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحدّ 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 فيطبق 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 ينفذ فيها العقد .

المادة الخامسة والثلاثون :-

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

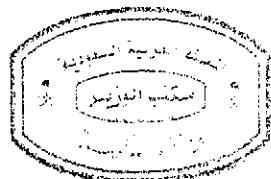
المادة السادسة والثلاثون :-

تسري أحكام (نظام إستئجار الدولة للعقار وإخلائه) وهذه اللائحة - من تاريخ نفاذها - على عقود الإستئجار الجديدة أو التي يتم تجديدها بعد ذلك التاريخ .

المادة السابعة والثلاثون :-

تنشر هذه اللائحة في الجريدة الرسمية ، وتطبق اعتباراً من تاريخ نشرها ، وتتم مراجعتها بعد (خمس سنوات) من تاريخ تطبيقها .

والله ولي التوفيق ..



أبريل

٢٠١٣

المنسق