

الْمَلِكُ بِنْ الْعَبْدِ الرَّحْمَنِ السَّعُودِ
المَكَانُ الْوَطَنِيُّ لِلْوَثَانِقِ وَالْمَجْفُوظَاتِ

نظام

استئجار الدولة للعقار وإخلاكه

صدر هذا النظام بموجب المرسوم الملكي رقم (م/٦١) وتاريخ

١٤٢٧/٩/١٨

ونشر بجريدة أم القرى في العدد رقم (٤١٢٢) وتاريخ

١٤٢٧/١٠/١٩



الرقم : ٦١ / م
التاريخ : ١٤٢٧/٩/١٨ هـ

بعون الله تعالى

نحن عبدالله بن عبدالعزيز آل سعود
ملك المملكة العربية السعودية

بناءً على المادة (السبعين) من النظام الأساسي للحكم ، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩٠) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ .

وبناءً على المادة (العشرين) من نظام مجلس الوزراء ، الصادر بالأمر الملكي رقم (١٣) وتاريخ ١٤١٤/٣/٣ هـ .

وبناءً على المادة (الثامنة عشرة) من نظام مجلس الشورى ، الصادر بالأمر الملكي رقم (٩١) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٧ هـ .

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الشورى رقم (٣٥/٣٨) وتاريخ ١٤١٢/٨/٢٨ هـ ورقم (٤٣/٢٧) وتاريخ ١٤٢٧/٦/٦ هـ .

وبعد الاطلاع على قرار مجلس الوزراء رقم (٢٣٤) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٦ هـ .

رسمنا بما هو آت :

أولاً : الموافقة على نظام استئجار الدولة للعقارات وإخلائه ، وذلك بالصيغة المرفقة .

ثانياً : على سمو نائب رئيس مجلس الوزراء والوزراء - كل فيما يخصه - تنفيذ مرسومنا هذا .

التوقيع

عبدالله بن عبدالعزيز

بسم الله الرحمن الرحيم

قرار رقم : (٢٣٤)
وتاريخ : ١٤٢٧/٩/١٦ هـ

الملك سلطان بن عبد العزيز آل سعود نهض
مجلس الوزراء
الأمانة العامة

إن مجلس الوزراء

بعد الاطلاع على المعاملة الواردة من ديوان رئاسة مجلس الوزراء برقم (٢٩٦٥٩ / ب) وتاريخ ١٤٢٧ / ٧ / ١ هـ ، المستملة على خطاب معايي وزير المالية رقم (٤٠٥ / ٤٦٥٤) وتاريخ ١٤٠٥ / ١١ / ١٢ هـ ، في شأن مشروع قواعد استئجار الدور للدولة وكيفية إخلائهما .

وبعد الاطلاع على المحضر رقم (١٨٧) وتاريخ ١٤٢٦ / ٥ / ١٣ هـ المعد في هيئة الخبراء .

وبعد النظر في قراري مجلس الشورى رقم (٣٥ / ٣٨) وتاريخ ١٤٢٣ / ٨ / ٢٨ هـ ، ورقم (٤٣ / ٢٧) وتاريخ ١٤٢٧ / ٦ / ٦ هـ .

وبعد الاطلاع على توصية اللجنة العامة لمجلس الوزراء رقم (٤٤٨) وتاريخ ١٤٢٧ / ٧ / ١٣ هـ .

يقرر

الموافقة على نظام استئجار الدولة للعقارات وإخلائهما ، وذلك بالصيغة المرفقة .

وقد أعد مشروع مرسوم ملكي بذلك ، صيغته مرافقة لهذا .

التوقيع

رئيس مجلس الوزراء

بسم الله الرحمن الرحيم

رقم الصادر: ٤٢٨٦٥ / ر
تاریخ الصادر: ١٤٢٧/٩/٢٢ هـ
المرفقات: ١٠ لفة

المملكة العربية السعودية
ديوان رئاسة مجلس الوزراء

تميم

صاحب السمو الملكي ولي العهد نائب رئيس مجلس الوزراء
وزير الدفاع والطيران والمفتش العام حفظه الله

السلام عليكم ورحمة الله وبركاته وبعد :-

أبعث لسموكم الكريم طيه ما يلى :-

أولاً : نسخة من قرار مجلس الوزراء الموقر رقم (٢٣٤) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٦ هـ
القاضي بالموافقة على نظام استئجار الدولة للعقارات وإخلائه بالصيغة المرفقة
بالقرار ...

ثانياً : نسخة من المرسوم الملكي الكريم رقم (م/٦١) وتاريخ ١٤٢٧/٩/١٨ هـ
ال الصادر بالموافقة على ذلك .

وأرجو التكرم بالأمر بإكمال اللازم بوجهه .. وتقبلوا سموكم خالص تحياتي
ونقديري ...

عبدالعزيز بن فهد بن عبد العزيز

رئيس ديوان رئاسة مجلس الوزراء

نسخة لكل وزارة ومصلحة حكومية
وعلى كل جهة إبلاغ الجهات التابعة لها أو المرتبطة بها

(٩)

بسم الله الرحمن الرحيم

نظام استئجار الدولة للعقار وإخلائه

شروط الاستئجار

(المادة الأولى)

لا يجوز للجهات الحكومية استئجار العقار إلا لحاجة ماسة له . ويكون الاستئجار في حدود حاجة الجهة الحكومية .

(المادة الثانية)

فيما عدا من تنص الأنظمة على إسكانهم ، لا يعد إسكان المنسوبين من الحاجات التي تجيز الاستئجار . وإذا كان الغرض من الاستئجار إسكان منسوبين تتطلب الأنظمة إسكانهم ، فلا يجوز أن يزيد ما تدفعه الجهة الحكومية نظير الإجارة أو سواها على بدل السكن النقمي للمستفيد وقت الاستئجار أو التجديد .

(المادة الثالثة)

يشترط في العقار المستأجر الآتي :

- أ - أن يكون العقار مملوكاً للمؤجر بملك شرعي ، ويستثنى من ذلك العقار في المحافظات والراكز إذا تعذر العثور على عقار مناسب مملوك بملك شرعي .
- ب - ألا يكون مالك العقار أحد منسوبي الجهة المستأجرة .

ج - أن يلتزم المؤجر بترميم وإصلاح عيوب الإنشاء التي تحد من استمرار الانتفاع بالعقار للغرض المستأجر من أجله على نفقته الخاصة ، دون المطالبة بأي تعويض أو زيادة في الأجرة أثناء سريان العقد . وإذا لم يقم المؤجر بإصلاح عيوب الإنشاء خلال مدة معقولة من تاريخ إشعاره بخطاب رسمي ، جاز للجهة الحكومية إصلاح العيوب على حساب المؤجر وحسمنها من الأجرة ، وتكون الجهة الحكومية المستأجرة مسؤولة عن إجراء الصيانة العادية اللازمة للعقار وإصلاح أي ضرر يسببه استعمالها له .

إجراءات الاستئجار

(المادة الرابعة)

تقوم الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار بالإعلان في صحفتين يوميتين مترين على الأقل خلال خمسة عشر يوماً ، وبالإضافة إلى ذلك يكون الإعلان في المراكز بوضع إعلانات في بعض الأماكن العامة عن رغبة الجهة الحكومية في الاستئجار . وفي كل الحالات يتضمن الإعلان نوع العقار ومساحته ومواصفاته ومدة الإجراء المطلوبة والغرض الذي سيتم الاستئجار من أجله .

(المادة الخامسة)

تكون الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار لجنة من ثلاثة من موظفيها لفحص العروض المقدمة للإيجار واقتراح المناسب منها ، من حيث ملاءمتها للغرض المطلوب ومن حيث الأجرة المطلوبة . وتثبت اللجنة من سلامة المبنى ، ولها أن تستعين بمن تراه لهذا الغرض إذا رأت ضرورة لذلك .

(المادة السادسة)

إذا كانت إجارة العقار - الذي تقتصره اللجنة المشار إليها في المادة (الخامسة) من هذا النظام - في حدود النسب المقررة في المادة (الخامسة عشرة) من هذا النظام ، كان للوزير أو من يفوضه أو رئيس المصلحة المستقلة أو من يفوضه اعتماد قرار الاستئجار بعد إكمال الإجراءات المنصوص عليها في هذا النظام وإبرام عقد الإجارة . وإذا كانت الإجارة المطلوبة للعقار المقترض تزيد على النسب المقررة في النظام ، فعلى الجهة الحكومية إبلاغ وزارة المالية - مصلحة أملاك الدولة - للكشف على العقار وإجازة الإجارة قبل اعتماد الجهة قرار الاستئجار وإبرام العقد .

مدة الإجارة**(المادة السابعة)**

أ - يكون عقد الإجارة مدة لا تزيد على ثلاث سنوات ، وينص في العقد على تجديده تلقائياً بعد نهاية مدة ، ما لم يبلغ أحد الطرفين الآخر بعدم رغبته في تجديده قبل (مائة وثمانين) يوماً من نهاية العقد أو نهاية المدة المجددة . ويجوز أن يتضمن العقد أن للجهة الحكومية تمديد العقد بعد نهاية مدة الأولى مدة لا تزيد على (ثلاثة) سنوات دون شرط موافقة المؤجر . وفي هذه الحالة يجوز أن ينص على 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 .

ب - يجوز أن تصل مدة عقود إيجارات المبني إلى الثني عشر عاماً ، إذا كان العقار المراد استئجاره ينشأ وفق شروط ومواصفات مسبقة يتفق عليها الطرفان (المؤجر والمستأجر) .

إنهاء العقد وإخلاء العقار

(المادة الثامنة)

تبليغ الجهة الحكومية المستأجرة المؤجر عن رغبتها في عدم تجديد العقد أو تتمديده في الوقت المحدد في عقد الإجارة بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة ، ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بالرغبة بعدم التجديد . ويجوز للجهة المستأجرة إنهاء العقد وإخلاء العقار قبل انتهاء مدة الإجارة ، إذا أصبح العقار غير صالح للاستعمال بسبب عيب في الإنشاء أو كان في المكان خطورة .

(المادة التاسعة)

لا تكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عند إخلاء العقار عن الأضرار الناتجة عن عيب في الإنشاء أو عن الاستعمال العادي أو عن تكاليف التعديلات أو المباني الإضافية أو تكاليف إزالتها التي طلبتها من المؤجر ووافق عليها قبل إبرام العقد . وتكون الجهة المستأجرة مسؤولة عن تعويض المؤجر عن الأضرار الناتجة عن الاستعمال غير العادي بما في ذلك الآتي :

- ١ - اقتلاع معدات أو أدوات ثابتة ، مثل النوافذ والأبواب ومحطوميات المطابخ والحمامات ؛ أو إلغاؤها أو الاستبدال بمقانها غرضاً آخر .
- ب - هدم جدران ، أو حصول تكسيرات أو حفر في أرضيات البناء .
- ج - ردم برك أو مساحات خضراء .
- د - خراب وحدات التكييف ، أو حصول تلف في شبكة الكهرباء أو الماء أو الصرف الصحي .

(المادة العاشرة)

يكون تسليم المبني عند إخلائه بموجب محضر ثبت فيه حالته وما أصابه من أضرار نتيجة الاستعمال غير العادي ، ويوقع المحضر من ممثل عن الجهة المستأجرة والمؤجر أو من يمثله . وعند اعتراف المؤجر أو من يمثله على حجم الأضرار أو نوعيتها المثبتة في المحضر ، فله أن يكتب تحفظه ويوقع عليه .

(المادة الحادية عشرة)

يبلغ المؤجر بالحضور لتسليم المبني عند إخلائه أو في نهاية العقد بموجب خطاب مسجل يرسل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة يحدد فيه موعد التسلّم خلال مدة لا تقل عن خمسة عشر يوماً من تاريخ إرساله ما لم يؤخذ عليه إقرار بالعلم بموعد التسلّم . فإذا لم يحضر المؤجر أو من يمثله في الموعد المحدد يقوم ممثل الجهة المستأجرة - بالاشتراك مع مندوب الإمارة أو المحافظة أو المركز - بتوقيع المحضر المشار إليه في المادة (العاشرة) من هذا النظام وتسليم مفاتيح المبني إلى الإمارة أو المحافظة أو المركز . وبهذا تعود مسؤولية الجهة المستأجرة منتهية ، فلا تدفع أجرة عن أي مدة بعد هذا التاريخ ، ولا تسأل عن أي ضرر يصيب المبني لم يسجل في المحضر .

(المادة الثانية عشرة)

تكون الجهة المستأجرة لجنة من ثلاثة من موظفيها ؛ لحصر الأضرار المشار إليها في المادة (العاشرة) من هذا النظام ، وتقدير قيمة التعويض ، وتحرير محضر

مفصل بذلك ، خلال مدة لا تتجاوز ثلاثة أيام من تاريخ إخلاء العقار . فإذا كانت القيمة المقدرة للتعويض لا تتجاوز (٪ ٢٥) 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 هذا النظام . وإذا زادت القيمة المقدرة على هذا الحد ، تكون لجنة من وزارة المالية وديوان المراقبة العامة والجهة المستأجرة ؛ لتقدير قيمة التعويض وتحرر محضراً بذلك . وتنتهي هذه اللجنة عملها خلال مدة لا تزيد على (مائة وعشرين) يوماً من تاريخ إخلاء العقار ، على أن تراعي اللجنة في تقديرها للتعويض المدة التي مضت بين إخلاء العقار ووقت معاینتها له .

(المادة الثالثة عشرة)

إذا قام المالك بترميم أو تعديل أو تغيير في المبني بعد إخلاء العقار وقبل قيام اللجانتين المشار إليهما في المادة (الثانية عشرة) من هذا النظام - بحسب الأحوال - بحصر الأضرار وتقدير قيمتها ، فليس له حق في التعويض .

(المادة الرابعة عشرة)

تبليغ الجهة المستأجرة المؤجر بالتعويض وقيمه بخطاب مسجل على عنوانه المسجل لدى الجهة الحكومية المستأجرة خلال مدة لا تتجاوز (خمسة عشر) يوماً من تاريخ تقدير التعويض . فإذا قبل المؤجر التعويض يقوم الوزير أو من يفوضه أو رئيس المصلحة المستقلة أو من يفوضه باعتماد صرف التعويض . وإذا لم يقبل المؤجر التعويض فله أن يتقدم إلى ديوان المظالم خلال (ستين) يوماً من تاريخ إبلاغه بالتعويض .

أحكام عامة

(المادة الخامسة عشرة)

- ١ - تكون إجراءات العقار المراد استئجاره بمائتي ألف ريال فاصل عن طريق الجهة الحكومية الراغبة في الاستئجار .
- ٢ - تكون إجراءات العقار لما زاد على مائتي ألف ريال عن طريق لجنة من الجهة الراغبة في الاستئجار ومتذوبين من وزارة المالية لتقدير الأرض والمباني والمحتويات إن وجدت ، وتحتسب الأجرة بحسب النسب الآتية :
 - ١ - (١٢٪) للمدارس والمراكم الأمنية والمستشفيات والمراكم الصحية .
 - ٢ - (١٠٪) لما عدا ذلك من الإدارات الحكومية الأخرى .
 - ٣ - إذا كان عرض المالك أقل من قيمة هذه النسب فيؤخذ به .
- يجوز تعديل أي من الأحكام الواردة في هذه المادة بقرار من مجلس الوزراء .

(المادة السادسة عشرة)

يختص ديوان المظالم بالفصل في جميع المنازعات التي تنشأ عن تطبيق هذا النظام .

(المادة السابعة عشرة)

تقوم هيئة الرقابة والتحقيق بإجراء تفتيش دوري على المباني المستأجرة للدولة : للتأكد من صلاحيتها وحسن استعمالها ، وملاءمتها لحاجة العمل .

(المادة الثامنة عشرة)

يصدر وزير المالية - بالاشتراك مع وزير التربية والتعليم ووزير الصحة - اللائحة التنفيذية لهذا النظام ، وعقد الإجارة الموحد خلال (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشر هذا النظام .

(المادة التاسعة عشرة)

ينشر هذا النظام في الجريدة الرسمية ، ويعمل به بعد مضي (مائة وثمانين) يوماً من تاريخ نشره . ويلغى كل ما يتعارض معه من أحكام^(١) .

^(١) - نشر هذا النظام بجريدة أم القرى في العدد رقم (٤١٢٢) وتاريخ ١٩ / ١٠ / ١٤٢٧ .